

Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlberg“ Ortsteil Thurm

Satzungsfassung vom 21.08.2024

mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil

Inhalt

Satzungsfassung des Bebauungsplans mit zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 21.08.2024

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung mit Umweltbericht vom 21.08.2024

Anlagen zur Begründung

Planungsträger: Gemeinde Mülsen
Sankt Jacober Hauptstr. 128
08132 Mülsen

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 21.08.2024

Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlberg“
Ortsteil Thurm

Begründung

Satzungsfassung vom 21.08.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil		Seite
1	Einführung	7
2	Beschreibung der Planungskonzeption	8
3	Ziele und Erfordernis der Planung	9
3.1	Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile	9
3.2	Erfordernisse dieses Planungsverfahrens	10
3.3	Ziele der Planung	14
4	Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	16
5	Planungsrechtliche Einfügung	17
6	Städtebauliche Planungskonzeption	26
6.1	Einordnung in das siedlungsstrukturelle Gefüge	27
6.2	Erschließung	30
6.3	Bauliche Nutzung	32
a)	Art der baulichen Nutzungen	32
b)	Maß der baulichen Nutzung	36
c)	Bauweise / überbaubare Grundfläche / Nebenanlagen / <u>Nutzung solarer Energien</u>	39
6.4	Örtliche Bauvorschriften	41
6.5	Denkmalschutz	43
6.6	Technische Infrastruktur	46
a)	Entwässerung / Entsorgung	46
b)	Versorgung	51
7	Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	53
7.1	Vorbemerkung zum Eingriffserfordernis	53
7.2	Grundlage der Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	53
7.3	Festsetzung von Pflanzgehalten	55
7.4	Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgeboten zum Ausgleich	55
a)	Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen	55
b)	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe	56
7.5	<u>Umsetzung von Maßnahmen und Pflanzgeboten zum Ausgleich</u>	57
7.6	<u>Abwägung der umweltbezogenen Stellungnahmen</u>	58
8	Planverwirklichung	63

Teil B Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung		67
1	Art des Vorhabens	70
2	Umweltziele	71
3	Umweltprüfung	71
3.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	71
a)	Einordnung Planstandort in das freiraumstrukturelle Gesamtgefüge im Ortsteil Thurm	71
b)	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Planstandorts	72
3.2	Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	77
3.3	Bewertung geprüfter Alternativen	96
4	Empfehlungen zur Umweltvorsorge	97
5	Überwachungsmaßnahmen	97

Tabellen im Text

Tab. 1	Zuordnung Erhaltungsgründe zu bestehenden Bepflanzungen
Tab. 2	Unterscheidung potenzieller Wirkungen
Tab. 3	Auswirkungsprognose Biotop- und Nutzungstypen
Tab. 4	Auswirkungsprognose Veränderungen Böden mit besonderer und untergeordneter Bedeutung der Bodenfunktionen
Tab. 5	Auswirkungsprognose Inanspruchnahme von Flächen

Tab. 6	Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen (WA 3)
Tab. 7	Auswirkungsprognose Flächenentzug / Flächenrückbau Grundwasser (GW 1)
Tab. 8	Auswirkungsprognose Eingriffe / Schadstoffimmissionen in Grundwasserschichten
Tab. 9	Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG
Tab. 10	Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG
Tab. 11	Auswirkungsprognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Tab. 12	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Abbildungen

Abb. 1	Einfügung Außenbereichsinsel in den Siedlungsbereich
Abb. 2	Höhenprofil der Ortslage in der Umgebung des PG bis 315 m ü NN (S Neue Siedlung)
Abb. 3	Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1800
Abb. 4	Abb. 1 überlagert mit Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1930
Abb. 5	Abb. 1 überlagert mit heutiger Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg
<u>Abb. 6 - 9 Durchführung standortkonkreter Versickerungsversuch im Bereich der festgesetzten Versickerungsanlage Flst. 230/17</u>	
Abb. 10	Bereiche mit einer besonderen Kaltluftentstehungs- noch -abflussfunktionalität nach RPI RC (links) und LSP Mülsen (rechts)
Abb. 11	Objekte des Denkmalschutzes Thurmer Nebenstraße 19 und 22

Anlagen

Anl. 1	Flächenbilanz
Anl. 2	Tabellenteil Umweltbericht
Anl. 3	Methodenverzeichnis Umweltbericht
Anl. 4	Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
Anl. 5	Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf
Anl. 6	Informationen für die weitere Planung – Technische und organisatorische Hinweise <u>(tlw. ergänzt)</u>
Anl. 7	Bauflächenbedarfsermittlung <u>(tlw. ergänzt)</u>
Anl. 8	Informationen zu Grundwasserflurabständen, Versickerung Niederschlagswasser u. Erkundung Mühlgraben
Anl. 9	Hinweise für hochwasserangepasste Bauweisen
Anl. 10	Stellungnahme SG Kreisentwicklung zur möglichen Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren des angrenzenden BBP „Oberer Rathausweg“
Anl. 11	Informationen zur Gebietsentwässerung <u>(tlw. ergänzt)</u>
<u>Anl. 12 Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten für die B-Plan-Flächen „Rathausweg“ (Mülsen, OT Thurm)</u>	
<u>Anl. 13 Entwicklungskonzept Wohnstandort Rathausweg-Mühlberg Thurm sowie Erschließungsgebiete der Teile Rathausweg, Oberer Rathausweg und Mühlberg</u>	

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

<i>Schrift kursiv:</i>	<i>Ergänzungen in Teil A aufgrund nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangener Stellungnahmen</i>
<u>Schrift unterstrichen:</u>	Ergänzungen in der Begründung, Teil A und Umweltbericht, Teil B aufgrund der zum Entwurf nach den §§ 3 II und 4 II BauGB eingegangenen Stellungnahmen
<u>rote Schrift unterstrichen:</u>	Ergänzungen infolge Abwägung nach erneuter Auslegung des Entwurfs nach § 4a III BauGB

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

1 Auf den freiflächigen Teilen des Flurstücks (Flst.) 230/17 der Gemarkung Thurm sollen die Voraussetzungen zur Errichtung

- a) einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit zugehöriger Einrichtung eines Pflegedienstes sowie von Arztpraxen,
- b) die Erhaltung und Revitalisierung des anstehenden denkmalgeschützten Gehöfts und
- c) weiterer Wohngebäude, die auch künftigen Mitarbeiter der Einrichtungen des Betreuten Wohnens bzw. der Arztpraxen zur Wohnnutzung dienen sollen.

im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Insgesamt sollen im Endausbau des Plangebiets (PG), neben der Wohnanlage für Betreutes Wohnen sowie der Sanierung und Revitalisierung des anstehenden Gehöfts, sieben Baugrundstücke für ein Mehr- und sechs Einfamilienhäuser entstehen.

- 2 Der anstehende, denkmalgeschützte, aber insgesamt stark sanierungsbedürftige Vierseithof inkl. Zuwegung und Nebenanlagen, die Erschließungsstraße von der Buswendeschleife Thurmer Nebenstraße zum PG des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BBP) „Rathausweg“ sowie der, die standortbezogene Versickerungsanlage außen umgreifende und wasserrechtlich genehmigte Stauraumkanal zur sicheren Entwässerung der bereits 20 errichteten Wohneinheiten¹ innerhalb des BBP „Rathausweg“ nördlich des Gehöfts sind bebaut bzw. anthropogen überprägt. Die weiteren einbezogenen Bereiche von Flst. 230/17 sind unbebaut. Das PG liegt auch vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) des Mülsenbachs (Überschwemmungsbereich HQ 100) und dessen daran anschließende überschwemmungsgefährdete Bereiche (üigB) innerhalb eines 200-jährigen Hochwasserereignisses (Überschwemmungsbereich HQ 200).
- 3 Um insbesondere die Errichtung der Wohnanlage für Betreutes Wohnen stellte der Grundstückseigentümer mit Datum vom 17.06.2022 bei der Gemeinde Mülsen einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen hat nach pflichtgemäßem Ermessen am 12.09.2022 über den Antrag des Grundstückseigentümers entschieden und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ gefasst.
- 4 Bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung sollen jedoch die künftigen Gebäude nicht durch den Antragsteller und Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Die bebauungsfähigen noch unbebauten, aber erschlossenen Baugrundstücke sollen an den Träger der Wohnanlage für das Betreute Wohnen bzw. versierte Bauträger u/o bauwillige Bürger der Gemeinde Mülsen veräußert werden. Die Errichtung der Gebäude auf den zur Veräußerung vorgesehenen Bauflächen des PG soll dann Sache der Erwerber werden. Das entstehende Wohnangebot soll insbesondere auch Bürgern der Gemeinde Mülsen zum Eigentumserwerb angeboten werden.
- 5 Die exakte Lage der Gebäude innerhalb der festzusetzenden Baufenster und deren Ausgestaltung soll Sache der künftigen Bauherren bleiben. Auch lässt sich wegen der Veräußerungsabsichten an bauwillige Dritte bzw. Einwerbung künftiger Nutzer eine Frist bis zum vollständigen Abschluss der Bebauung nicht verlässlich abschätzen.

¹ entspricht ca. 75% der max. geplanten Wohneinheiten in nur knapp 2 Jahren!

- 6 Infolge dessen trifft der Status eines Vorhabenträgers i.S. von § 12 BauGB für den Antragsteller beim vorliegenden Antrag nicht zu. Der BBP soll deswegen als kommunaler bzw. angebotsbezogener BBP entsprechend der §§ 30 I i.V.m. 9 BauGB im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.
- 7 Die Planung hat mit der durchgeführten förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 II und 4 II BauGB im August / September 2023 das regelmäßige Verfahren durchlaufen. Im Zuge dieser Offenlegung waren jedoch Stellungnahmen zu berücksichtigen, die für eine rechtssichere Genehmigung, Inkraftsetzung und Bestand des Plans beachtlich sind. Daher wurde die Planung nochmals bzgl.
- a) der geplanten Wohnnutzung bedarfsseitig überprüft, unter Überarbeitung er Bedarfsermittlung auf Grundlage der inzwischen vorliegenden 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV);
 - b) die Umweltbewertung nochmals durchgearbeitet und vertieft sowie
 - c) insbesondere die Ausgleichskonzeption festsetzungsseitig überarbeitet.
- 8 Daher ist die Planung gemäß § 4a III BauGB erneut nach § 3 II im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Dabei soll die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a III Satz 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt werden. Dies wird diesseits als vertretbar angesehen, da die vorgenommenen Änderungen an den Festsetzungen die Grundzüge der Planung innerhalb des PG nicht substantiell verändern und damit berühren. Ausschließlich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. dbzgl. Pflanzgebote werden jetzt vollständig innerhalb des PG festgesetzt.

2 Beschreibung der Planungskonzeption

- 1 Das Konzept des Antragstellers sieht vor, die Errichtung
 - a) einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit Einrichtung Pflegedienst sowie Arztpraxen (Teil von WA 1) Geplant sind nach derzeitigem Stand 30 Wohneinheiten (WE) für Senioren, zzgl. der Einrichtung eines Pflegedienstes mit den entsprechenden stationären, aber auch ambulanten Dienstleistungsangeboten und von Arztpraxen in Form eingerichteter Räume innerhalb der Gesamtanlage auf einer Grundfläche von ca. 3.700 m² unmittelbar nach der Zufahrt von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) ins PG. Damit soll die Daseinsvorsorge rund um das Service-Wohnangebot des Betreuten Wohnen ansprechend ergänzt werden. Auch für die ambulante Pflege in Mülsen ist ein steigender Bedarf erkennbar (vgl. Zi. 3.3, Rn. 3).
 - b) die Revitalisierung des überwiegend denkmalgeschützten Vierseithofs Thurmer Nebenstraße 22 (WA 2) Die Einbeziehung in den BBP erfolgt zunächst mit dem Ziel, die Gebäude zu erhalten, denkmalgerecht zu sanieren (was inzwischen tlw. bereits erfolgt ist [Dachsanierungen]) und sie anschließend insgesamt einer oder mehreren neuen Nutzung(en) zuzuführen. Zunächst ist dabei an eine Wohnnutzung gedacht, die i.V.m. einer freiberuflichen oder das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Aber auch die Einrichtung eine Begegnungsstätte i.V.m. der Einrichtung des betreuten Wohnens im WA 1, so in Form eines Cafés bzw. einer handwerklichen Nutzung werden als Optionen geprüft. Die Gebäude geben dafür unter Erhalt und Erneuerung des kulturhistorischen Dokumentationswertes der Wirtschaftsgebäude hinreichend Gestaltungsraum.

- c) weiterhin die Errichtung weiterer sieben Wohngebäude (WA 1 und WA 3)
- 5 Dabei soll im WA 1 Eigentumswohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses (MFH) als Solitärbau mit vier Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen zzgl. Penthouse in Form eines variabel gestaltbaren Staffelgeschosses mit gebäudeintegrierter, dieses unterbauende Tiefgarage (TGa) von ca. 600 m² angeboten werden. Im BG 3 sollen Baugrundstücke für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern entstehen.
- 6 Dabei sollen sich die Wohnangebote durchaus auch unterschiedliche Einkommensgruppen und Nachfragen nach unterschiedlichen Wohneigentumsarten berücksichtigen.
- 7 Die Wohnangebote richten sich insbesondere auch an die Bevölkerungsgruppe der 25 – 40 Jährigen. Die Zahl dieser familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe ist in der Gemeinde Mülsen insgesamt, aber auch gegenüber der Gruppe der bis 25 Jährigen stark rückläufig. Die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für die Bevölkerungsgruppen der 25 - 40 Jährigen und der 20 - 25 Jährigen, zu fördern und diesen Gruppen hinreichend zeit- und anspruchsgemäße Wohnangebote zum Verbleib in Mülsen anbieten zu können, ist auch vordringliches städtebauliches Ziel der Gemeinde Mülsen (vgl. Zi. 3, Rn. 4). Diese Gruppe fragt erfahrungsgemäß eher Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern (EFH) nach.
- 8 Aber auch die in Mülsen im Bevölkerungsmix stark zunehmende Gruppe der älteren Altersgruppen soll, wenn auch nicht mehr so hervorgehoben wie in den vormaligen Entwürfen, entsprechend Zielsetzung der Zi. 3, Rn. 4 weiterhin Berücksichtigung finden. Dem folgend sollen neben die Veräußerung von Bau- bzw. Eigentumsgrundstücken nach dem inzwischen präzierten Konzept vermehrt Eigentumswohnungen angeboten werden. Die Gruppe der Älteren fragt eher Eigentums- bzw. Mietwohnungen in MFH nach.
- 9 Darüber hinaus soll für Mitarbeiter der ergänzenden Einrichtungen damit Wohnen und Arbeiten auf kurzen Wegen miteinander verbindbar werden. Dabei sollen durchaus auch leitende Mitarbeiter angesprochen werden. Vor diesem Hintergrund sollen die Grundstücke im WA 3 großzügiger konzipiert werden. Diese Zielrichtung erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen (Steigerung der Energiepreise) und den Herausforderungen der Klimaveränderungen (drastisch erforderliche Verringerung der CO₂ – Emissionen, z.B. durch Verkehrswegereduzierungen) angemessen.

3 Ziele und Erfordernis der Planung

3.1 Städtebauliche Grundsatzziele zu Entwicklung der Ortsteile und Bevölkerungsstruktur

- 1 Bereits in der Ursprungsplanung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP_{wirk}) wurde für den Ortsteil **Thurm** die Bedeutung als funktionsteiliger Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt für Mülsen zugewiesen und die Festigung dieser Funktion in der weiteren Entwicklung der Gemeinde definiert. Neben der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft sowie als teilräumlicher Versorgungs- und Verkehrsknoten für die nördlichen Ortsteile bildet die Wohnentwicklung dabei den dritten Entwicklungsschwerpunkt². Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) schreibt diese Bedeutung fort. Das IGEK sieht die Potenziale und Entwicklungsperspektiven Thurms wesentlich als

² vgl. Begründung FNP_{wirk}; Kap. 6.2, Ortsteilsbezogene Leitsätze, S. 21ff; Mai 2006

- vielgestaltiger Wohnstandort für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
 - mit Potenzialen im Eigenheimbereich und
 - baulichen Verdichtungsmöglichkeiten in den verschiedenen Bereichen des Ortsteils³.
- 2 Dabei liegt der Fokus unter Berücksichtigung übergeordneter Zielstellungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in der Herausbildung **kompakter** Siedlungsbereiche und Ortskerne. Damit sollen vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt, Neuinvestitionen in zusätzliche Infrastrukturen deutlich reduziert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.
 - 3 Ein zentrales städtebauliches Ziel der Gemeinde Mülsen besteht bzgl. der weiteren Bevölkerungsentwicklung darin, die von starker Abwanderung betroffenen Bevölkerungsgruppen der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen⁴ und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen durch hinreichend zeit- und anspruchsgemäße sowie preiswerte Wohnangebot in der Gemeinde Mülsen zu halten.
 - 4 Zu diesem Ergebnis kommt, in Auswertung der durchgeführten Bürgerbeteiligung, auch das IGEK, das im vorgenannten Sinn attraktive Wohnangebote als Bindungsfaktor ableitet und dem erkannten weiteren Abwanderungsrisiko jüngerer Bürger und als Chance für Fortentwicklung die Gemeinde Mülsen gegenüberstellt.

3.2 Erfordernisse zur Fortführung des Planungsverfahrens

- 1 In der Beteiligung zum Entwurf des vorangegangenen BBP-Verfahrens wurde in mehreren Stellungnahmen eine Nachweisführung für den Bedarf / Erfordernis des BBP gefordert. Dem wird mit einer Bedarfsermittlung auf Grundlage der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV) des Statistischen Landesamts (StatLA) nachgekommen. Die Berechnungen der 8. RBV zur voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung sind, gemäß dortiger Aussage, wiederum rein demografisch mit einem deterministischen Ansatz modelliert.
- 2 Nach Erläuterungen des StatLA werden Vorausberechnungen mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer, weil die demografischen Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen stark durch Schwankungen, Zufälligkeiten oder singuläre Ereignisse geprägt sind. Bei der Annahmenseitigen Bildung kann somit in allen RBV'en der Fokus nicht auf einzelne Gemeinden gelegt werden, weil individuelle Anpassungen immer indirekte Auswirkungen mit anderen Gemeinden zur Folge haben. Damit unterscheidet sich die 8. RBV grundsätzlich von z. B. externen Vorausberechnungen für einzelne Gemeinden⁵. D.h. im Klartext, gemeindespezifische Bedingungen und Entwicklungen gingen in die 8. RBV nicht ein. Sie erhebt keinen Anspruch die Entwicklung für die jeweilige Gemeinde unter Berücksichtigung deren spezifischer Entwicklungen und Bedingungen vorzuberechnen und beinhaltet diesen auch nicht.
- 3 Nach diesseitiger Auffassung sind die gemeindespezifischen Bedingungen und Entwicklungen aber sehr wohl von Bedeutung für die Ermittlung des weiteren Baulandbedarfs. Dazu gibt es ausführliche Erläuterungen in der beigefügten Baulandbedarfsermittlung (vgl. Anl. 7).

³ vgl. Begründung IGEK; Kap. 1.6.5, Siedlungsstruktur und Gemeindegliederung, S. 36f; Februar 2022

⁴ Dieses (Ab-)Wanderungsverhalten in der Gemeinde Mülsen gemäß Tab. 1 weicht von der langfristigen Binnenwanderung der deutschen Mehrheitsbevölkerung in Sachsen deutlich ab. In Sachsen wandert vor allem die Gruppe der 20 - 25 Jährigen ausbildungs- und berufsfindungsbedingt. Ab 25 Jahren sinkt das Binnenwanderungsverhalten in Sachsen deutlich ab (vgl. www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de)

⁵ vgl. StatLA; 8. RBV, Methodische Hinweise; Kamenz 2023

- 4 Die Landesdirektion Sachsen (LDS) bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2024, dass die in der Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 01.09.2023 vorgebrachten Bedenken zur Baulandbedarfsermittlung und -berechnung bei der Erarbeitung des aktuellen Planentwurfs berücksichtigt wurden. Der vorliegende BBP Wohngebiet „Mühlberg“ steht, insbesondere mit den vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen an der Baulandbedarfsermittlung und -berechnung, danach in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Diese Aussage bezieht die in der Bedarfsermittlung berücksichtigten gemeindespezifischen Bedingungen und Entwicklungen mit ein.
- 5 Für größere Potenzialflächen innerhalb der relevanten Flächenreserven sind zwar Planverfahren eingeleitet bzw. weit fortgeschritten (BBP „Brückenstraße“ im Ortsteil Niedermülsen⁶, BBP Waldstraße / August-Bebel-Straße im Ortsteil St. Niclas⁷). Deren Umsetzung ist jedoch kurzfristig nicht zu erwarten. Darüber hinaus reichen deren geplante Wohnangebote auch nicht zur Deckung der Bedarfslücke aus. Es müssen also weitere, bislang baulich nicht genutzte Flächen zur Bedarfsbefriedigung herangezogen werden.
- 6 Der Bedarf an der geplanten Heranziehung des PG zur Nutzung als Wohngebiet liegt vor (vgl. Anl. 7). Gemäß der vorgenommenen Bauflächenbedarfsermittlung besteht über die Verfügbarkeitsreserve von aktuell 3,95 ha Bruttobaufläche der FNP-Ebene (umgerechnet auf Nettobauland der BBP-Ebene von 35 Baugrundstücken) ein darüber hinausgehender kurzfristiger Bedarf bis 2025 von ca. 47 - 51 Baugrundstücken. Bringt man weiter die im BBP „Oberer Rathausweg“ geplanten 15 Baugrundstücke in Abzug, verbleibt noch immer ein Bedarfsüberhang über die Verfügungsreserve von 32 - 36 Baugrundstücken.
- 7 Das Vorliegen eines aktuellen und kurzfristigen **sowie sogar akuten und realen Bau- und Wohnraumbedarfs nach zeitgemäßen Wohnangeboten** bestätigt auch die sehr schnelle Errichtung von 20 der bis zu 27 Wohneinheiten im angrenzenden Baugebiet Rathausweg in weniger als zwei Jahren nach dessen Wirksamwerden **bis November 2023**.
- 8 Dieser auf dem Begehungsstand Ende November 2023 beruhende Bezug zum BBP „Rathausweg“ ist inzwischen aber bereits wieder historisch. In der Bedarfsanalyse wurde aber bereits auf die vollständige Vermarktung der Gebäude in dessen WA 1 Bezug genommen; WA 2 war bereits vollständig bebaut. Auf den damals bereits veräußerten aber noch unbebauten 4 Baugrundstücken laufen inzwischen die Hochbauarbeiten auf Hochtouren.
- 9 Gemäß dem Vorrang der Innenentwicklung des BauGB (§§ 1a und 13a), aber auch des § 1 V Satz 2 BNatSchG und der Systematik des gültigen Landesentwicklungsplans des Freistaats Sachsen aus 2013 (LEP 2013) sind nach den o.g. Flächenreserven sogenannte Außenbereichsinseln im Innenbereich⁸ als Nächste heranziehbar (vgl. Zi. 5 u. ausführlich Zi. 6.1).
- 10 Der aktuelle Bedarfsüberhang ist nach Rn. 5 so groß, dass der gegenständige BBP Wohngebiet „Mühlberg“, Ortsteil Thurm mit seinen geplanten 7 Neu-Baugrundstücken für die allgemeine Wohnnutzung zur kurzfristigen Bedarfsdeckung und Schließung der Lücke nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs i.S. des § 1 III BauGB erforderlich.

⁶ Für dessen, dem dörflichen Umfeld Niedermülsens nach Art, Umfang und Gestaltung entsprechendes Bauangebot, dass sich infolge der noch zu klärenden Gebietsentwässerung mittelfristig noch verzögert, liegt ein Übernahmeangebot für über 80% der verfügbaren Bauflächen beim Grundstückseigentümer und Antragsteller des BBP vor. Die Bauflächen stehen für die avisierte kurzfristige Umsetzung der Mustersiedlung zur Befriedigung aktuell vorliegender Bauanfragen nicht zur Verfügung.

⁷ Dessen Umsetzung verzögert sich ebenfalls noch wegen noch zu klärender Erschießungsfragen. Dessen Bauangebot ist darüber hinaus mit verfestigten Anfragen bereits überzeichnet.

⁸ vgl. LEP 2013, Begründung zu Z 2.2.1.4, S. 60

- 11 Die geplante Errichtung der Wohnanlage Betreutes Wohnen und der begleitenden Zielstellung die Wohnangebote im WA 3 auch Mitarbeitern der Wohnanlage i.V.m. Zusammenführung von Wohnen (hier Schicht- und Bereitschaftsdienste) und Arbeiten zur Verkehrsreduzierung und Verbesserung der Work-Life-Balance ist sinnigerweise auch in einem Gebiet umzusetzen.
- 12 Nach den ortsteilbezogenen Leitsätzen des FNP aus 2006 ist dabei die Funktion des OT Thurm als funktions- teilig mit dem OT Mülsen St. Jacob kooperierender Siedlungs- und Versorgungskern zu festigen. Nun sind aber gemäß Hochwasserrisikomanagement-Planung allein im OT Thurm ca. 9,3 ha Bauflächen im zusammen- hängend bebauten OT mit Lage innerhalb des festgesetzten ÜGS und der ügB des Mülsenbachs von den dbzgl. baubezogenen Restriktionen betroffen bzw. sind dort die Hochwasserrisiken besonders zu berücksichtigen. Nachverdichtungen sind in diesen Bereichen nicht oder nur noch sehr eingeschränkt möglich.
- 13 In den betroffenen Bereichen wurde bereits Wohngebäude abgerissen und durch risikoarme Nutzungen ersetzt⁹.
- 14 *Die Verfügungsreserve in Thurm beschränkt sich auf nur noch einzelne kleinteilige Flächen. Insbesondere für die geplante Ansiedelung der Anlage für Betreutes Wohnen und der begleitenden Nutzungen ist dort kein Platz mehr.*
- 15 Der Planungsverband Region Chemnitz (PV RC) erhebt dagegen in seiner Stellungnahme vom 22.04.24 gegen die zum erneut offengelegten Entwurf angepasste Baulandbedarfsermittlung und -berechnung weiterhin Bedenken.
- 16 Begründet werden diese mit einer vorgeblich fehlerhaften Anrechnung vorhandener Baulandpotenziale. Insbesondere in den durch die Kommune überplanten Bereichen, sind nach dessen Auffassung vorhandener Baulandpoten- ziale ohne Abschlag in die Bedarfsermittlung einzubringen, solange die Satzung nicht vollständig umgesetzt wurde. Das Argument, nicht vermarktete Bauplätze aus älteren Plänen nicht mehr vermarkten zu können, könne nicht nachvollzogen werden. Aus § 1a II BauGB, dem Flächensparziel und den raumordnerischen Ziel- und Rahmense- tzungungen zur Siedlungsentwicklung erwächst für jede Gemeinde die Pflicht, die Realisierung auch älterer gemeind- licher Planungen zielstrebig zu verfolgen, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden. Insofern stehen in Mülsen nicht wie in Übersicht ÜS 1 der Anl. 7 dargelegt, Potenziale von 3,95 ha, sondern von insgesamt 10,3 ha zzgl. des verzeichneten Wohnungsleerstandes von 408 Wohneinheiten zur Verfügung. Daraus leitet der PV RC ab, dass ein zusätzlicher Bedarf insbesondere des südwestlichen WA 3 nicht gegeben sei.
- 17 Dem wurde in der Abwägung ausführlich sachbezogen und argumentativ entgegengetreten.
- 18 Der Bedarf an Baugrundstücken ist sachgerecht ermittelt worden.
- 19 Gemeindeeigentum besteht nur für eine Potenzialfläche im Gesamtgeltungsbereich (RG) des BBP „Ritter- gut/Schloss/Park“, Ortsteil Thurm. Alle anderen ermittelten relevanten Flächenreserven befinden sich in Privatbesitz.
- 20 Die Aufstellung von BBP und städtebaulichen Satzungen betraf und betrifft in der Gemeinde Mülsen fast aus- schließlich private Grundflächen. Weit überwiegend sind kleinere BBP bzw. städtebauliche Satzungen auf Initi- ative örtlicher Grundstückseigentümer zur Befriedigung eigener oder familiär bezogener Bauinteressen aufge- stellt worden. Gerade diesen Plänen und Satzungen zuzurechnende nachfolgende Vorhaben beinhalten ein nicht unerhebliches zumindest teilweises Umsetzungsrisiko. Während das Baurecht bestehen bleibt, sinkt der Umset- zungswille. Die Veräußerungsbereitschaft hängt an vielen Faktoren, z.B. Preis, Nachbarschaft, unpassendes Bau- recht auf Käuferseite. Insbesondere bei letzterem fehlt es darüber hinaus an der Änderungsbereitschaft der pri- vaten Eigentümer. Manchmal geraten die planungsrechtlichen Optionen sogar in Vergessenheit.

⁹ z.B. das Wohngebäude Thurmer Hauptstraße 42 (Lage in ÜSG Mülsenbach; 2022 Ersatz durch Stellplatzanlage FFW Thurm)
Begründung BBP Wohngebiet „Mühlberg“ Ortsteil Thurm

- 21 Baugrundstücke in Privateigentum können unter Zusammenschau dessen deshalb, der allgemeinen Lebenserfahrung folgend, aber oftmals nicht für den permanent auflaufenden Bedarf verfügbar gemacht werden. Dem folgend wurde der Lebensrealität entsprochen, in dem die Mobilisierung der rein planungsrechtlich als verfügbar anzusprechenden Flächen nur anteilig (mit zunehmenden Abstand zur Baurechtsschaffung absinkende Veräußerungsbereitschaft) berücksichtigt wird.
- 22 Um dieser eigentumsrechtlich relevanten Tatsache Rechnung zu tragen, wird in allen anderen Plänen von der jeweils unbelegten Gesamtfläche eben daher nur ein bestimmter Prozentsatz in Ansatz gebracht. Dabei wurde der Lebensrealität entsprochen, in dem bei der Mobilisierung der rein planungsrechtlich als verfügbar anzusprechenden Flächen verzögerte Auffüllungen und nachlassende Bebauungs- u/o Veräußerungswilligkeiten entsprechend mit den benannten Auffüllwahrscheinlichkeiten berücksichtigt werden.
- 23 Das ist nach diesseitiger Auffassung, auch i.V.m. dem Eigenentwicklungsgebot für Mülsen zulässig und legitim. Von daher wird die Berechnung und ihre ermittelten Ergebnisse als sachgerecht angesehen.
- 24 Der Innenentwicklungsvorrang des § 1a II Satz 1 BauGB ist zwar ein in der Abwägung beachtliches Gebot. Der Innenentwicklungsvorrang des § 1a II Satz 1 BauGB enthält kein Versiegelungsverbot und begründet auch keine Baulandsperr für Außenbereichsflächen – oder wie einer Siedlungsbereich i.S. der §§ 1a und 13a zuzurechnenden Fläche - in dem Sinn, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Damit entfaltet der Innenentwicklungsvorrang keine grundsätzlich rechtlich entgegenstehenden Gründe für die Überplanung des gegenständigen PG.
- 25 Der Leerstand konzentriert sich fast ausschließlich auf Wohngebäude, die 40 Jahre und älter sind. Dabei dürfte sich der weit überwiegende Anteil wiederum aufgrund der bis dahin durchschnittlich höheren bis hohen Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude weit überwiegend auf Mehrfamilienhäuser, und hier wiederum auf Große Mehrfamilienhäuser (GMH) konzentrieren. Dies indizieren sehr stark die Erhebungen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts. Für das Jahr 2019 wurde über befragte Großvermieter mit einem Wohnungsbestand von ca. 700 WE eine Leerstandsquote von ca. 23% ermittelt. Da einer der Vermieter mit 66 WE im Bestand nicht auf die Anfrage antwortete, ist von einer höheren Leerstandsquote im Segment auszugehen. Nicht unerhebliche Teile sind dabei unsaniert und in keinem marktfähigen Zustand. Ohne Sanierung nehmen sie in Folge fehlender Konkurrenzfähigkeit faktisch nicht am normalen Marktgeschehen teil.
- 26 Damit kann für den Gebäudetyp des GMH in Mülsen von einem manifesten, strukturellen Leerstand gesprochen werden. Daher ist für die weitere Betrachtung, trotz aller möglichen Sanierungsbemühungen, eine weiterhin andauernde und damit als unabsehbar zu wertende weit überwiegend fehlende Marktfähigkeit dieses Gebäudetyps und seines Wohnungsbestandes in Mülsen zu konstatieren. Sie unterfallen, ebenso wie die meisten Leerstände in den Altbauten bis 1918 dem sogenannten strukturellen Leerstand¹⁰. Zusammengerechnet mit den Leerstände in den Altbauten bis 1918 finden sich hier ca. 2/3 aller Leerstände in der Gemeinde Mülsen. Bei den Altbauten hemmen neben einem schlechten Bauzustand vielfach weitere Faktoren deren Revitalisierung (neben dem erhöhten Hochwasserrisiko, insbesondere kleine und unpassende Grundstückszuschnitte und Gebäudekonfiguration, Denkmalschutz, Verkehrs- und Gewerbelärm).

¹⁰ Dies bestätigt auch eine aktuelle Meldung von BBSR-Online vom 01.08.2024. Danach geht aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 hervor, dass der so genannte strukturelle Leerstand weit verbreitet ist: So stand zum Zeitpunkt der Erhebung mehr als die Hälfte (55 %) der ungenutzten Wohnungen seit zwölf Monaten oder länger leer, in den ostdeutschen Ländern waren es sogar 61 %.

- 27 Der Bedarf ist damit weiterhin entsprechend der Baulandbedarfsanalyse gegeben, für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 mit 47 - 51 Baugrundstücken. Damit ist auch der Bedarf des WA 3 gerechtfertigt.
- 28 Im Übrigen sieht die LDS in ihrer Stellungnahme zum BBP Wohngebiet „Mühlberg“ ihre vormaligen Bedenken gegen die Bedarfsanalyse mit der vorgenommenen Überarbeitung auf Basis der 8. RBV ausdrücklich als ausgeräumt an.
- 29 Auch der Kritik des PV RC, dass Plangeber zwar davon ausgeht, dass ältere BBP und Satzungen überwiegend nicht mehr umzusetzen sind, ohne daraus einen Änderungs- oder Aufhebungsbedarf abzuleiten wird, wenn auch die Handlungshoheit nicht innerhalb dieses BBP-Verfahrens liegt, entgegengetreten. Im Zuge der laufenden Fortschreibung des FNP werden alle BBP und städtebaulichen Satzungen auf ihr weiteres Erfordernis oder Konflikte zu festgestellten besonderen Planungserfordernissen oder geänderten u/o inzwischen ggf. entgegenstehenden raumordnerischen Zielen geprüft. Soweit dies nicht der Fall ist werden die BBP und städtebaulichen Satzungen oder – falls nicht rechtskräftig geworden – die jeweiligen Verfahrensschritte aufgehoben.
- 30 Als Alternativstandort für das betreute Wohnen wurde im Vorfeld auch das Schloss (Herrenhaus) geprüft. Dieses liegt im RG des BBP „Rittergut/Schoss/Park“ Thurm. Die Fläche ist rechtskräftig als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen ist dort nur ausnahmsweise i.V.m. der Errichtung einer gewerblichen u/o freiberuflichen Nutzung zulässig. Die Wohnnutzung ist auch nur der gewerblichen Nutzung untergeordnet zulässig. Im dortigen Baugebiet MI 7 wurde mit der inzwischen wirksamen 3. Änderung des BBP „Rittergut/Schoss/Park“ Thurm das Vorhaben zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses aufgegeben und die Baurechte erheblich auf *einen kleinteiligen Nutzungsmix als Wohnen und Gewerbe* reduziert. Eine Verlagerung dorthin scheidet also als vernünftige Alternative aus.
- 31 Vor diesem Hintergrund muss eine, der zentralen langfristigen städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Mülsen verpflichtete Entwicklung, insbesondere einer hochwassersicheren Wohnentwicklung, integrierte Lagen außerhalb der hochwassergefährdeten Gebiete der kooperierenden Siedlungs- und Versorgungskerne innerhalb der Gemeinde in den Fokus nehmen (vgl. weiter Zi. 4 u. 5).

3.3 Ziele der Planung

- 1 Das mit diesem BBP zu überplanende Flst. 230/17 liegt am südlichen Rand des Ortskerns des Ortsteils (OT) Thurm. Thurm übernimmt innerhalb der Gemeinde Mülsen eine wesentliche Versorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile der Gemeinde. Gleichzeitig bildet der Ortsteil einen gewichtigen Siedlungskern innerhalb der Gemeinde. Thurm bildet im raumordnerischen Sinn funktionsteilig mit dem Ortsteil Mülsen St. Jacob den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Mülsen.
- 2 Der Standort unmittelbar an der Buswendeschleife und dem bereits überwiegend aufgesiedelten Baugebiet „Rathausweg“ im südlichen Kernbereich bietet also sehr gute Voraussetzungen,
 - ein qualitativ hochwertiges Angebot für Betreutes Wohnen sowie
 - sonstiges qualitativ hochwertiges Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen der Gemeinde

auf kurzen Wegen mit verschiedenen, räumlich nahe liegenden Funktionen und Angeboten, wie z.B. Versorgen und Einkaufen, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie Freizeit und Erholung zu verknüpfen. Dabei liegt das PG auch außerhalb des baulich hoch restriktiven festgesetzten ÜSG und der ebenfalls mit baulichen Restriktionen belegten ügB des Mülsenbachs. Das PG ist also Teil eines präferierten Wohnentwicklungsstandorts in der Gemeinde Mülsen.

3 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind:

- die an die Lebensbedingungen und -vorstellungen einer alternden Bevölkerung in der Gemeinde Mülsen angepasste Verbesserung des Angebot an altersgerechten Wohnungen (Betreutes Wohnen),
 - In Mülsen bestehen derzeit ca. 30 Wohneinheiten (WE) für betreutes Wohnen in 3 Einrichtungen. Für diese Angebote gibt es eine beständige Nachfrage und z.T. auch Wartelisten. Darüber hinaus steigt der Anteil der Zielgruppe für Seniorenwohnen in Mülsen stetig an, von 2019 (ca. 30% über 65-jährige - ca. 3.250 EW) bis 2035 auf ca. 37% (ca. 3.430 EW), also auch eine Steigerung der absoluten Zahl um nochmals knapp 200 Personen.
 - Die Nutzung von Versorgungsangeboten in Form eines „Service-Wohnens“, z.B. Betreutes Wohnen können sich lt. Gesundheitsmonitor 2013 der Bertelsmann Stiftung/BarmerGEK ca. 18% vorstellen. Betreutes Wohnen wird sogar von insgesamt über 40% der dazu Befragten ab 50 Jahren für sich als Alterswohnen präferiert¹¹. Übertragen auf die örtlichen Verhältnisse ergibt sich konservativ geschätzt allein in der Altersgruppe Ü65 aus der örtlichen Bevölkerungsentwicklung eine potenzielle Nachfrage von ca. 300 WE nach Service-Wohnen. Stellt man der potenziellen Nachfrage das bestehende Angebot in der Gemeinde gegenüber, ergibt sich auch perspektivisch ein erkennbar deutliches Angebotsdefizit.
- die Verbesserung der sozialen sowie Versorgungsbedürfnisse dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe durch die Mischung von altersgerechten und normalen Wohnbestand und die weitere Verbesserung der Teilhabe am sozialen Leben durch Anordnung im dieser zentralen Stelle innerhalb des für das nördliche Gemeindegebiet zentralen Ortsteil;
- dazu das Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität im Nahbereich vorgenannter Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zzgl. des öffentlichen Personennahverkehr
 - Die Wohnqualität von Wohngebieten ist durch eine Mehrzahl von Parametern der unmittelbaren Lebensgestaltung, wie Anbindung an Siedlung (Einkaufen, Schulen), Landschaft (Naherholung), öffentlichem Verkehr, geringe Verkehrs- und Lärmbelastung in der Umgebung, Vorhandensein von Freizeitangeboten gekennzeichnet. Im unmittelbaren und näheren Umfeld des Standorts sind sowohl Angebote siedlungsbezogener (wie Einkaufen, Schulen, Ärzte, Gastronomie) wie landschafts- und erholungsbezogener Art (u.a. Rittergutspark) vorhanden.
 - Darüber hinaus besteht über die fußläufig unmittelbar erreichbare ÖPNV - Haltestelle „Thurm Wendestelle“ eine Anbindung an derartige Angebote im Umland.
- die Stützung vorhandener Leistungsangebote der örtlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge (Grundversorgung Waren täglicher Bedarf, Ärzte, Grundschule) und deren Ergänzung (hier Pflegedienst, mit stationären und ambulanten Angeboten, Arztpraxen) sowie damit auch

¹¹ vgl. Jacobs et al, Pflege-Report 2015; Die Attraktivität des Betreuten Wohnens steigt mit zunehmendem Alter der befragten Altersgruppen (50+, 60+, 70+).

- die Fortentwicklung des Ortsteils Thurm in seiner Funktion als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Gemeindegebiet zu fördern;
- die Förderung des Denkmalschutzes und der Baukultur durch die Sanierung des Vierseithofs, Belebung mit neuen Nutzungen und dessen Integration in das örtliche Baugefüge und i.V. damit die
- Erhaltung, weitere Stützung sowie Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil, nicht zuletzt auch durch Bereitstellen von Wohnangeboten für Mitarbeiter der ergänzenden Einrichtungen der Service-Wohnanlage des betreuten Wohnen (Leitungspersonal / Mitarbeiter Arztpraxen, Pflegedienst, Betreutes Wohnen).

4 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen in die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Mülsen ein. Anknüpfungspunkte für die Einordnung in die städtebauliche Zielkulisse der Gemeinde Mülsen sind

- die Errichtung unterschiedlicher Wohngebäude mit qualitativ hochwertigen Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen u.a. zur
 - Bildung von Wohneigentum zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse insbesondere für junge Familien der in der Gemeinde von starker Abwanderung betroffenen Bevölkerungsgruppen der 25 - 40 Jährigen¹². und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen, zu fördern und diesen Gruppen so hinreichend zeit- und anspruchsgemäße Wohnangebot zum Verbleib in der Gemeinde Mülsen anbieten sowie verkehrsmindernd auch Angebote für künftige Mitarbeiter zu können sowie der
 - Ausgestaltung von Wohngebieten mit hoher Wohnqualität.
- der Lenkung der baulichen Fortentwicklung auf Bereiche außerhalb des festgesetzten ÜSG des Mülsenbachs und ügB (Überschwemmungsbereich HQ 200) und damit hinreichend restriktions- und risikoarme, weitgehend hochwasser- und klimaresiliente sowie nachhaltige Bauentwicklungsflächen für die nächsten Jahre zu ermitteln und zur Verfügung stellen zu können;
- Berücksichtigung des trotz sinkender Einwohnerzahlen noch steigenden Wohnbedarfs aus Veränderungen der Haushaltsstrukturen einer insgesamt alternden Bevölkerung (u.a. geringere Haushaltgrößen, steigender Wohnflächenbedarf / Haushalt) in der Gemeinde sowie des erhöhten Ersatzbedarfs aus den Beschränkungen aus der Festsetzung des ÜSG sowie der ügB des Mülsenbachs;
- die Auslastung der wohnnahen Infrastruktur (z.B. kleinteiliger Einzelhandel) im Ortsteil zu sichern sowie
- dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Mobilisierung nachverdichtungsfähiger Brachen und Flächen im bebauten OT zu entsprechen.

4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

1 Das PG liegt am südlichen Rand des Ortskerns des Ortsteils Thurm. Es wird entlang der gesamten südöstlichen Geltungsbereichsgrenze von den PG der BBP „Rathausweg“ (rechtskräftig, Erschließung läuft) und „Oberer Rathausweg“ (in Aufstellung) begrenzt. Im Westen grenzt es an die Waldflächen des eigenen Flst. sowie der Flst. 219 – 221. Der gesamte nördliche RG grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der Thurmer Nebenstraße. Innerhalb des RG ist das planintegrierte nördliche Baugebiet (BG) mit einem Vierseit-Gehöft bebaut. Das Gehöft selbst ist derzeit unbewohnt. Dessen Wohnhaus wird in Teilen und zeitweise als Baubüro genutzt.

¹² Dieses (Ab-)Wanderungsverhalten in der Gemeinde Mülsen gemäß Tab. 1 weicht von der langfristigen Binnenwanderung der deutschen Mehrheitsbevölkerung in Sachsen deutlich ab. In Sachsen wandert vor allem die Gruppe der 20 - 25 Jährigen ausbildungs- und berufsfindungsbedingt. Ab 25 Jahren sinkt das Binnenwanderungsverhalten in Sachsen deutlich ab (vgl. www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de)

- 2 Das PG liegt mit den BG 1 und 2, der Haupteerschließungsstraße, der Versickerungsanlage und der diese tlw. überlagernden Stellplatzanlage auf dem Niveau der Ortslage. Das BG 3 liegt umfänglich auf dem Oberhang des in die Ortslage geneigten Hanges. Das Höhenniveau liegt im Bereich der Ortslage zwischen ca. 277 bis ca. 280 m ü NN im Tiefenbereich des Mülsengrunds, nach Südwesten steigt es auf ca. 306 - 307 m ü NN meist lehn-, in Teilen, insbesondere im Kulminationsbereich aber auch flachhängig an. Der äußere Randbereich südwestlich der noch im PG liegenden Kulminationslinie neigt sich dagegen bereits in Richtung Alte Siedlung / Schneeberger Straße.
- 3 Das PG umgreift die bereits bebauten und freiflächigen Bereiche des Flst. 230/17 ab Thurmer Nebenstraße / Radweg Alter Bahndamm bis auf den Kulminationsbereich mit einer Größe von ca. 26.400 m², inkl. des Anschlusses bis zur geplanten Straße Am Mühlberg auf Flst. 232/5 mit ca. 220 m² (vgl. Zi. 6.2). Nach Südwesten wird es von dem westlich stockenden Laubmischwald und einem Streifen vorgelagerten Weide- und Wirtschaftsgrünlands des eigenen Flst. begrenzt.

5 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der LEP 2013 weist dem PG der im Verdichtungsraum liegenden Gemeinde Mülsen keine gebietsspezifischen Vorgaben zu. Es bestehen keine Zuweisungen hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen. In den Verdichtungsräumen soll zur Ausgewogenheit zwischen den wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen und der Ressourcenschonung eine effiziente Flächennutzung umgesetzt werden.
- 2 Die Planung ordnet sich mit Nachverdichtungszielen im Anschluss an den bestehenden Bebauungszusammenhang im Ortskernbereich von Thurm in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.3, Z 2.2.1.9 / G 2.2.2.2, Z 2.2.1.10) der Landesentwicklung ein.
- 3 Das Plangebiet ist Teil des geplanten Wohnstandorts Rathausweg – Mühlberg. Der nördliche Teil des Mühlbergs mit seinen ostseitigen Freiflächen in den Talzug des Mülsengrunds ist allseitig von Siedlungsflächen ab ca. 200 m Breite umgeben. Diese sind alle als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Das PG umgreift den nördlichen Teil der ostseitigen Freifläche in die bebaute Ortslage des Mülsengrunds. Planungsrechtlich ist das PG damit als Teil eines Außenbereichs im Innenbereich anzusprechen. Lagemäßig grenzt es mit seiner Nordostseite an den bestehenden Siedlungsbereich des hier im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Mülsengrunds an, tlw. ragt er ins bereits in das PG hinein (Vierseitgehöft Thurmer Nebenstraße 22). Weiter nach Südosten grenzt das tlw. bereits bebaute Teilgebiet Rathausweg des Wohnstandorts Rathausweg – Mühlberg an.
- 4 Das Planverfahren liegt gemäß den voranstehenden Ausführungen vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs von Thurm. Damit entspricht dessen bauliche Entwicklung nicht nur der gebotenen Innenentwicklung der §§ 1a und 13a BauGB, sondern auch Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Nach dessen Systematik sind nach Baurechts-, Brach- und freien Innenbereichsflächen sogenannte Außenbereichsinseln im Innenbereich¹³ als nächste, vor einer Entwicklung nach außen aus dem Siedlungskörper heraus, zur baulichen Nutzung heranzuziehen.

¹³ vgl. LEP 2013, Begründung zu Z 2.2.1.4, S. 60

- 5 Die LDS attestierte dem BBP in ihrer Stellungnahme zum Entwurf, Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es bestehe aber die Notwendigkeit die vorgenommene Bedarfsermittlung zur Wohnbauflächenausweisung zu überarbeiten. Dies ist auf Basis der inzwischen 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des StatLA bis 2040 (8. RBV) erfolgt. Der Wohnbauflächenbedarf für die gegenständliche Planung ist gegeben (vgl. Zi. 3.2 u. Anl. 7). Hinterfragte gemeindespezifische Bedingungen und Entwicklungen werden dort bzgl. ihrer Anwendung noch ausführlich erläutert und begründet. Mit dem Nachweis steht der BBP auch in Einklang mit Z 2.2.1.6 des LEP 2013.
- 6 Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 spricht, wie auch der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung seines Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023 (RPI RC_SF 2023), der Gemeinde Mülsen, trotz des nachweislichen Vorhandenseins aller grundzentralen Einrichtungen gemäß LEP 2013, Z 1.3.8, nur die Eigenentwicklung zu. Darüber hinaus hält die Gemeinde Mülsen mit der Jacobus-Oberschule auch eine weiterführende Schule sowie eine Förderschule vor.
- 7 Bauflächenentwicklungen für Wohnnutzungen sollen sich in Sachsen an mehreren Faktoren ausrichten,
- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Gemeinde¹⁴,
 - den Ansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnangebote, d.h. nach diesseitigem Verständnis aber auch
 - die (bereits kurzfristige) Schaffung entsprechender Angebote
 - a) an die in der Gemeinde seit langem überproportional schrumpfende Bevölkerungsgruppe der familien- und niederlassungsgründenden jungen Erwachsenen und
 - b) der im Verhältnis der gemeindlichen Bevölkerungsentwicklung relativ stabilen Gruppe der Heranwachsenden der 20 - 25 Jährigen, um diese in der Gemeinde zu halten¹⁵ sowie
 - dem Auflockerungs- und Ersatzbedarf innerhalb der Gemeinde.
- 8 Dieser letzte Punkt ist an dieser Stelle gerade auch vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Kap. 1.1 des REP SWS (Kap. 1.2 RPI RC-E 2021) zur regionalen Siedlungsentwicklung unter den spezifischen topografischen, siedlungsstrukturellen und baulichen Bedingungen der Gemeinde Mülsen bzgl. des Bauflächenbedarfs doch näher zu untersetzen. Die Frage der städtebaulichen Entwicklung kann deshalb auch nicht ohne Rücksicht auf die tatsächlichen, also gemeindespezifischen, innerörtlichen Entwicklungsgegebenheiten und -möglichkeiten entschieden werden.
- 9 Der Anteil der Wohnungen in vor 1948 errichteten Gebäuden in der Gemeinde liegt ca. 1,3% über dem Kreisdurchschnitt. Die vorhandene Altbausubstanz genügt oftmals den heutigen, moderneren Wohn- und Raumanforderungen nicht (steigende Anzahl der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, damit i.V. steigender Quadratmeterbedarf an individueller Wohnfläche pro Kopf). Darüber hinaus sind die bestehenden Altbauten einerseits nicht bzw. nicht wirtschaftlich nach den geltenden Rechtsvorschriften von Energie-Einsparungs-Verordnung und Brandschutz umzubauen bzw. zu modernisieren.

¹⁴ Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und damit auch dieser Planung ist dabei die Bereitstellung ansprechender Wohnangebote an heranwachsende Bevölkerungsgruppen um diese in der Gemeinde zu halten. Insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen verlässt nach der Ausbildung bislang die Gemeinde und beeinflusst so besonders negativ die abnehmende Bevölkerungsentwicklung (vgl. Zi. 5, Rn. 2 u. Tab. 1 sowie Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept vom Februar 2022).

¹⁵ Dies ist umso mehr Ziel der Gemeinde, da in Sachsen Eigenentwicklergemeinden eine Planung auf Wanderungs(rück)gewinne verwehrt ist.

- 10 Dies gilt in ähnlicher Weise für die Plattenbauten, die insbesondere zum Wohnungsanteil von ca. 20,8% für die Periode 1979 – 1990 in der Gemeinde beitragen und insbesondere hier in Thurm zu einem Leerstandsanteil von ca. 26,3% beitragen. Da sich diese Leerstände auf viele Plattenbauten in Privateigentum verteilen, blockieren sie siedlungsstrukturell viel Fläche für eine Folgenutzung. Die Gemeinde ist z.B. in Thurm nur Miteigentümer einzelner Wohnung (Anteil insgesamt ca. 5,1%).
- 11 Andererseits liegt die Altbausubstanz oftmals innerhalb von Siedlungsbereichen, die von Beschränkungen im Zusammenhang mit der Lage in ÜSG und weiteren hochwassergefährdeten Bereichen (vgl. u.a. Zi. 1, Rn. 3¹⁶). Allein im planungsgegenständigen Ortsteil Thurm betrifft die dbzgl. Einschlägige Streichung ca. 1,25 ha bereits bebauter Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen, wie die an der Alten Brauerei¹⁷, die für bauliche Entwicklungen nicht mehr verfügbar sind.
- 12 Diese gemeindespezifischen Gegebenheiten fanden Eingang in die, im Zuge der Fortschreibung des FNP für das Gemeindegebiet erarbeiteten Bedarfsermittlung zur Wohnbauflächenausweisung. Diese wurde auf Basis der inzwischen anzuwendenden 8. RBV für diesen BBP wiederholt. Der Wohnbauflächenbedarf für die gegenständige Planung ist gegeben (vgl. Zi. 3.2 u. Anl. 4).
- 13 Gemäß der siedlungsstrukturellen Einordnung der Zi. 4 ist das PG Teil einer Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteils Thurm. Bei der Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung ist auf die tatsächliche Lage, und eben nicht auf die planungsrechtliche Qualität der Flächen abzustellen¹⁸. Neben anderen Maßnahmen unterfällt danach auch die Einbeziehung solcher Außenbereichsinseln der Innenentwicklung i.S. der §§ 1a II und 13a BauGB unter die Innenentwicklung, die nach der Verkehrsauffassung der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Das bestätigt die Entscheidung des BVerwG vom 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21 eindrücklich¹⁹. An der dazu ergangenen Begründung gemessen, fällt das PG dieses BBP unter die Innenentwicklung (vgl. ausführlich Zi. 6.1).
- 14 Außenbereichsinseln im Innenbereich sind auch nach der Systematik des BauGB Bestandteil des Siedlungsbereichs. Das hat das BVerwG in seiner Entscheidung Weiterhin sind auch nach der Systematik des LEP 2013 nach Baurechts-, Brach- und freien Innenbereichsflächen sogenannte Außenbereichsinseln im Innenbereich²⁰ als nächste, vor einer Entwicklung nach außen aus dem Siedlungskörper heraus, zur baulichen Nutzung heranzuziehen.
- 15 Deswegen wird, trotz kritischer Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz (PV RC) an der geplanten Größe des Planvorhabens festgehalten (vgl. Zi. 3.2, Rn. 15ff). Der Bedarfsnachweis weist, über die relevanten Flächenreserven hinausgehend, bereits für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 ein deutliches Baubedarfpotenzial (47 - 51 Baugrundstücke) aus, das so groß ist, das auch der gegenständige BBP - über die 15 Baugrundstücke des BBP „Oberer Rathausweg“ hinaus - mit seinen geplanten 7 Baugrundstücken für allgemeinen Wohnungsneubau auch in vollem Umfang zu Deckung erforderlich ist.

¹⁶ vgl. dazu ausführlich, Vorentwurf der Gesamtfortschreibung (GF) des FNP; Begründung, Zi. 4, S. 17ff); Insgesamt wurden der GF bereits ca. 13,18 ha vormalig dargestellter baulicher Bestands- und Entwicklungsflächen mit Lage innerhalb festgesetzter ÜSG, nicht rechtlich festgesetzter ÜB 100 (den ÜSG der Wirkung faktisch gleichzusetzen) und ügB sowie der Lage innerhalb erosionsgefährdeter Abflussrinnen in der Vorentwurfsplanung wegen ihrer hohen Wasserschadensgefährdung gestrichen. Sie scheiden damit vollständig bzw. fast ausschließlich für eine weitere bauliche Entwicklung aus. Die ausfallenden Flächen werden als Wasser-, Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses-, Grün- oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere ca. 21,79 ha Wohn- und Mischbauflächen insbesondere in den Ortskernen und der gemeindlichen Hauptentwicklungssachse unterfallen besonderen Planungserfordernissen der Beachtung / Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bei der weiteren baulichen Innenentwicklung (hier u.a. keine Nachverdichtungen). Darin sind die flächig nicht hinreichend genau fassbaren, nur linear dargestellten Bereiche zur Beachtung/ Berücksichtigung des Wasserabflusses im Bereich reliefbedingter Wasser-Abflussrinnen weit überwiegend noch nicht mit eingerechnet.

¹⁷ davon allein der Flächenverlust der Entwicklungsfläche an der Alten Brauerei ca. 8.700 m²

¹⁸ vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar; Rn. 4 zu § 13a, S. 471; 15. Auflage, München 2022

¹⁹ vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar; Rn. 4 zu § 13a, S. 471; 15. Auflage, München 2022

²⁰ Die diesseitige planungsrechtliche Einschätzung teilt auch das LRA Zwickau, SG Kreisentwicklung, auf Anfrage der Gemeinde, ob das gegenständige Planverfahren hätte auch nach den Regeln des § 13a BauGB rechtskonform zu Ende geführt werden können (vgl. Anl. 5).

- 16 Mit der geplanten Größe ordnet sich das gegenständige Planvorhaben, unmittelbar an den örtlichen Bebauungszusammenhang angrenzend aber außerhalb des festgesetzten ÜSG, ausgewiesener ÜB 100, ügB und erosiver Abflussrinnen liegend sowie obiger Aussagen zur örtlichen Bausubstanz, in die Vorstellungen der Raumordnungspläne (LEP 2013, REP SWS u. RPI RC_SF 2023) zur Siedlungsentwicklung ein.
- 17 Explizite Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten enthält der REP SWS für das PG nicht. Die vorgenannten Aussagen gelten in gleicher Weise für den RPI RC_SF 2023, so dass dbzgl. auch keine Änderungen in der Wirkung des RPI RC-SF 2023 auf die Planung zu erwarten sind. Dies bestätigt die Aussage des PV RC in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf.
- 18 Weiterhin liegt das PG innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebiets mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Dabei sollen u.a. nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer vor Ort versickert werden (G 2.2.1.1, REP SWS; ähnlich Z 2.2.1.4 RPI RC_SF 2023). Die Niederschlagsentwässerung für das gegenständige PG soll im Rahmen der Entwicklung des Wohnstandorts Rathausweg - Mühlberg auf Flst.230/17 innerhalb dieses PG für den Gesamtstandort erfolgen. Die Entsorgungsanlage ist in logischer Fortfolge des Vorausgesagten als Gesamtanlage konzipiert. Sie besteht in der dafür vorgesehenen Fläche aus drei Teilen, die da sind,
- der Kiesfilter im Kern der Anlage zur Versickerung ankommenden Niederschlagswassers in den gemäß der Anl. 8 der Begründung beigefügten Unterlagen nachweislich versickerungsfähigen Untergrund (noch nicht wasserrechtlich genehmigt).
 - der diesen außen umfassende Stauraumkanal mit einer Überleitung zum Mülsenbach, in den 10 l/s Niederschlagswasser eingeleitet werden dürfen (wasserrechtlich genehmigt am 13.10.2022) und
 - der mit einem zusätzlichen Rückstauvolumen ausgestatteten Stellplatzanlage (wiederum noch nicht wasserrechtlich genehmigt).
- 19 Im Zuge der Planung für die Entsorgungsanlage wurde auch eine Gesamtermittlung zu den anfallenden Niederschlagswassermengen getätigt. Danach kann mittels der im PG dieses BBP verorteten und räumlich festgesetzten Fläche für Stauraumkanal, Kiesfilter-Versickerungsanlage zzgl. des zusätzlichen Rückstauvolumens der oberirdisch darüber geplanten und festgesetzten Stellflächen für alle anzuschließenden Flächen der BBP „Rathausweg“, „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP abgebildet werden. Gemäß der aktualisierten Berechnung sind insgesamt an die Anlage 18.872 m² undurchlässige Fläche anzuschließen. Das erforderliche Rückhaltevermögen beträgt 527,5 m³, das gesamte Rückhaltevolumen mit Versickerung beträgt 636,6 m³. Zu den weiteren hydrogeologischen Ausführungen wird an dieser Stelle auf die Zi. 6.6, lit. a), Unterpunkt Niederschlagsentwässerung verwiesen. Dort werden die im Verfahren vorgebrachten Bedenken nochmals ausführlich beleuchtet. Ein inzwischen vorgenommener Versickerungsversuch bestätigt aber die getätigten Annahmen.
- 20 Standort, Ausführung und Berechnung des Rückhaltevolumens sind in Anl. 11 dargestellt (vgl. auch Zi. 5.6, lit. a)).
- 21 Darüber hinaus weist der PV RC in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf auf mehrere regionalplanerische Rahmensetzungen hin, Lage in regional bedeutsamen Gebieten
- Schwerpunktgebiet der Grundwassersanierung
 - Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens
 - siedlungsrelevantem Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiet bzw. innerhalb Frisch-/ Kaltluftbahnen

- 22 Weiter führt der PV RC zu lit. c) aus, im BBP-Verfahren regelmäßig sind nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Es sei zu prüfen auf Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23b u. Nr.25 BauGB (Vorgaben zu Nutzung regenerativer Energien bei Errichtung von Gebäuden / baulichen Anlagen, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie Fassaden- u. Dachbegrünung und Ausschluss von Schottergärten).
- 23 Dem wurde entgegnet, dass die vorgebrachten Rahmensetzungen einerseits bereits berücksichtigt sind. Die geplanten Wohn- und wohnnahen freiberuflich - handwerklich, kleingewerblichen Nutzungen erzeugen in aller Regel keine grundwassergefährdenden Stoffeinträge und Abwässer. Alles anfallende Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle in den Untergrund versickert werden. Damit werden weder in die lokale Wasserbilanz noch die örtliche Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Lage in einem Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens wird im BBP über die Regelungen der Textfestsetzungen (TF) 1.5 – 1.7.5 und 2.3, Abs. 4 entsprochen.
- a) zu einer umfänglichen Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze etc. sowie der Vorgabe mindestens 60 (WA1 und 2) bis 70% (WA3) der Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten,
- b) den festgesetzten Geboten zur Pflanzung von Laub- / Obstbäumen und Hecken sowie
- c) dem Verbot der Anlage von Stein-, Kies- und/oder Schottergärten (vgl. Zi. 6.4).
- 24 Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind geprüft worden vgl. Teil B, Zi. 3.1 u. 3.2 i.V.m. Anl. 2). In die Prüfung wurden die Aussagen der Karte 14 des RPI RC_SF 2023, die Aussagen des Landschaftsplans (LSP) der Gemeinde Mülsen und die örtlichen Gegebenheiten einbezogen sowie der Inanspruchnahme der Fläche und den getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.
- 25 Dazu ist festzuhalten, bei Prüfung benannter Karte 14 das PG nicht als relevante Kaltluftentstehungsfläche oder -abflussbahn festgestellt wurde (vgl. Abb. 3, links zu Teil B, Zi. 3.1). Das deckt sich mit der Aussage des LSP der Gemeinde, der der Fläche nicht als Gebiet mit hoher bzw. mittlerer Intensität für die Kalt- und Frischluftentstehung klassifiziert (vgl. Abb. 3, rechts; ebenda). Darüber hinaus liegt das PG mindestens bis zur Gebietsmitte im Abstrahlbereich der Neuen Siedlung, was ebenfalls eine Kaltluftentstehung mindert.
- 26 Grundsätzlich haben auch obere Hangzonen mit ihren geringen Neigungsgraden, hier die südwestlichen Teile des WA 3 eine nur geringe Wirkung bzgl. des Kaltluftabflusses, Talzüge mit einer Breite von 400 m nur einen mäßigen Wirkungsgrad.
- 27 Die geplante lockere Bebauung im PG gemäß obigen Ausführungen der Rn. 21 stellt zwar eine Reduzierung der bereits eingeschränkten Kaltluftwirksamkeit dar. Sie ist aber nicht als erheblich nachteilig zu qualifizieren, insbesondere da die lineare Anordnung der Bebauung längs der Hangfalllinie angelegt ist. Das soll die Abflusshemmung mindern.
- 28 Weitergehend äußert sich der PV RC, dass die Artenschutzbelange hinreichend zu würdigen sind (§§ 44 BNatSchG u. 1 (6) Nr. 7 BauGB; Verweis auf Karte 13 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse i. V. m. Kap. -relevante Multifunktionsräume). Dies sei noch in die Begründung einzuarbeiten. Dies ist und wird im Weiteren berücksichtigt (vgl. Zi. Teil B, Zi. 3.1 sowie Anl. 2 und Anl. 12).
- 29 Trotzdem äußerte der PV RC eine unzureichende Auseinandersetzung mit Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ i. V. m. Kap. 2.1.4, 2.1.5, 2.2.1, Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ i. V. m. Kap. 2.2.1.

- 31 Mit den Anforderungen wurde sich in den Planunterlagen an mehreren Stellen auseinandergesetzt bzw. haben diese Eingang in die Planung gefunden. Die betrifft zunächst Festsetzungen zu zulässigen baulichen Nutzungen, deren Maßbestimmungen zur maximal überdeckbaren Grundfläche sowie freizubehaltenden Flächen, Versiegelungsreduzierungen und Pflanzgeboten. In der Begründung fanden die Sachverhalte u.a. Eingang in Teil A Zi. 5 (Planungsrechtliche Einfügung), Zi. 6.3, Zi. 6.4, Zi. 6.6 und Teil B Zi. 3.2, lit. c.b) sowie lit. d.c) und d.d).
- 32 Hauptbezugspunkte beider Karten und zugeordneter Festlegungen sind potenzielle Schadstoffeinträge und klimatische Veränderungen. In der Begründung zu Z 2.2.1.4 benannte Hauptquellen für Schadstoffeinträge aus punktuell-lokalen (Industrie und Gewerbe) sowie diffusen Quellen (Landwirtschaft) sind für das PG nicht zutreffend.
- 33 Die noch hobbymäßig betriebene Landwirtschaft als benannte Quelle innerhalb des PG wird mit Umsetzung der Planung aufgegeben. Von den innerhalb der WA 1 und WA 2 weit überwiegend zulässig werdenden Wohnnutzungen sowie den möglich werdenden freiberuflichen sowie kleingewerblichen und handwerklichen Nutzungen lässt sich allenfalls ein Risiko geringer Intensität bzgl. Schadstoffausträgen in den Boden / das Grundwasser ableiten.
- 34 Ein wesentliches grundwasserbezogenes Problem des Klimawandels sind Starkregenereignisse bei einer gleichzeitigen Austrocknung der Böden und Absenkung des Grundwasserspiegels. Den beiden letzten Gefahren kann die unmittelbar lokale Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers am Ort des Anfalls entgegenwirken. Der lokale Wasserhaushalt wird durch die geplante örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers am vorgesehenen Standort innerhalb des PG nicht geschwächt.
- 35 Potenziellen Gefährdungen durch Wassererosion wird durch die weit überwiegende Anordnung von Heckenpflanzungen quer zur Hangfalllinie sowie die festgesetzten Grünflächen in den erosiven Steillagen und die Baumpflanzungen innerhalb des WA 3 entgegengewirkt.
- 36 Danach sind die Anforderungen der Karten 9 und 11 inkl. Ihrer Festlegungen hinreichend berücksichtigt. Sofern dies noch nicht namentlich aus den Ausführungen des Umweltberichts hervorgeht, wird dieser ergänzt. Eine Neubewertung ist nicht erforderlich.
- 37 Die Gemeinde Mülsen hat einen rechtswirksamen FNP. Dessen noch wirksame Fassung in seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2012 stellte für das Gebiet Grünfläche dar. Das Planvorhaben dieses BBP Wohngebiet „Mühlberg“ steht also nicht im Kontext zu den Darstellungen des rechtswirksamen FNP.
- 38 Die Planung beeinträchtigt aber trotzdem nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde Mülsen hat mit dem in Aufstellung befindlichen, in den Gemeindegremien und in Erörterungen mit der Bevölkerung abgestimmten Vorentwurf zur Fortschreibung des FNP ein planerisches Grundkonzept für das ganze Gemeindegebiet formuliert, in welches sich der BBP als Teil des dortigen Entwicklungsfläche (EF) 6.2 einfügt. Der inzwischen erfolgte Bauflächenbedarfsnachweis stützt das geplante Vorhaben erheblich. Es besteht ein bereits kurzfristiger Bedarfsüberhang an Bauland.
- 39 Gemäß den obigen Ausführungen der Rn. 12ff ist das PG Teil einer Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteils Thurm. D.h. es liegt innerhalb des Siedlungsbereichs, ist städtebaulich vorgeprägt und nach wertender Verkehrsauffassung der Innenentwicklung zugänglich.
- 40 Das Wohngebiet entsteht am Nahbereich erreichbarer örtlicher Infrastrukturen der Daseinsvorsorge (Grundversorgung Waren täglicher Bedarf, Ärzte, Grundschule, Öffentlicher Personenverkehr) des Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkts Thurm für die nördlichen Gemeindeteile. Außerdem kann damit die Auslastung wohnnaher kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil gefördert werden.

- 41 EF 6.2 und das PG dieses BBP werden eine Längs- an den bestehenden und das PG städtebaulich erheblich vorprägenden Siedlungskörper der Neuen Siedlung²¹ anschließende, planungsrechtlich dem Außenbereich im Innenbereich zuzurechnende, als Weideland genutzte Grünlandfläche zur Baufläche auf. Zusammen mit den süd- und nordöstlich angrenzenden BBP „Rathausweg“ und BBP „Oberer Rathausweg“ wird eine Kompaktierung / Fortentwicklung des Ortsteils um dessen Kernbereich in baulich integrierter Lage erreicht.
- 42 Aufgrund ihres unmittelbaren Angrenzens vom Nordwesten bis Nordosten an den, i.S. eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, bebauten Siedlungszusammenhang und der anschließenden deutlichen städtebaulichen Vorprägung durch die Neue Siedlung südöstlich des PG²² stellt die geplante Entwicklung dieses BBP eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers von Thurm dar. Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden.
- 43 Die geplante bauliche Entwicklung des PG steht damit nicht nur nicht im Widerspruch zur geplanten Fortentwicklung der städtebaulichen Grundkonzeption des FNP. Die LDS hat sich trotz detailliert vorgebrachter raumordnerischer Bedenken zu mehreren Entwicklungsvorschlägen des Vorentwurfs des FNP, aus raumordnerischer Sicht nicht negativ zur EF 6.2 geäußert. Die geplante Entwicklung entspricht damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Seitens der Gemeinde Mülsen wird an der EF 6.2 auch weiterhin vollumfänglich festgehalten.
- 44 Der PV RC erhob in seiner Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf dennoch wiederum die Forderung, auf diesen BBP zu verzichten oder bei - wie gemäß Anl. 7 nachgewiesen und oben in Zi. 3.2 erläutert - erheblich zu verkleinern. Dem wurde in der Abwägung ausführlich sachbezogen und argumentativ entgegengetreten.
- 45 Die planerische Abwägung eingegangener Stellungnahmen zu den einzelnen Entwicklungsflächen des Vorentwurfs des FNP ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Bewertung auf Beibehaltung der Entwicklungsflächen richtet sich nach dem ermittelten Entwicklungsbedarf, siedlungsstrukturellen, umweltbezogenen und infrastrukturellen Kriterien. Der dieser Planung zugrundeliegende Standort 6.2 wird aber in der Fortschreibung des FNP enthalten bleiben.
- 46 Im Zuge der FNP-Aufstellung wurde ein Bedarfsnachweis auf Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) unter Einbeziehung vorhandener Innenentwicklungspotenziale und Berücksichtigung gemeindespezifischer Bedingungen für das Gemeindegebiet erarbeitet. Auf Basis der nun aktuellen 8. RBV und ergangener Hinweise in zwischenzeitlichen Beteiligungsverfahren wurde der Bedarfsnachweis überarbeitet, in seiner Schlussauswertung aber bezogen auf das jeweils laufende BBP-Planverfahren. Auch der überarbeitete Bedarfsnachweis weist insbesondere für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 ein deutliches Baubedarfspotenzial, über die Verfügungsreserve hinausgehend, von 47 - 51 Baugrundstücken aus. Damit ist der gegenständliche BBP mit seinen geplanten sieben (Neu-)Baugrundstücken für eine allgemeine Wohnnutzung auch in vollem Umfang zu Deckung des gemeindlichen Baulandbedarfs erforderlich.
- 47 Weiterhin liegt das PG als Teil einer Außenbereichsinsel im Innenbereich innerhalb des Siedlungsbereichs. Die in diesen BBP einbezogene Grünlandfläche hat keine Verbindung zu anderen Freiraumflächen. Sie hat keine Verbindung zum Außenbereich jenseits des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber macht an dieser Lage einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung fest.

²¹ Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt aufgrund dessen nicht nur das PG dieses BBP „Oberer Rathausweg“ sondern auch die nordwestlich anschließenden Bereiche des Mühlbergs städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.

²² Das PG grenzt unmittelbar an das PG des in seiner Aufstellung weit fortgeschrittenen BBP „Rathausweg“. Dessen Erschließung und Bebauung hat in 2021 begonnen.

- 48 Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung bis an den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung, und damit dieses Plangebiet, hinaus städtebaulich erheblich mit.
- 49 Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch diesen nordwestlich, an das PG des BBP „Oberer Rathausweg“ anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung bereits städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das PG von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.
- 50 Nach der Verkehrsauffassung entspricht das PG damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB. Das bestätigt auch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung auf Anfrage der Gemeinde Mülsen, ob der BBP „Oberer Rathausweg“ zum rechtskonformen Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB hätte zu Ende geführt werden könnte (vgl. Anl. 10).
- 51 Bewertungen der umweltbezogenen und infrastrukturellen Gegebenheiten und ihre Bewältigungen führen nicht zu einem Verzicht auf den Standort 6.2 bzw. dessen Verkleinerung im Zuge der weiteren Fortschreibung des FNP.
- 52 Der Vorentwurf lag vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 I und 4 I BauGB aus. Damit ist das Parallelverfahren nach § 8 III BauGB eröffnet. Für den Ablauf eines Parallelverfahrens gibt § 8 III keine sehr stringenten und detaillierten Vorgaben her. Richtig ist, dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinander stehen müssen und dass im jeweiligen Fortgang der beiden Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist²³.
- 53 Der Begriff „gleichzeitig“ in § 8 III Satz 1 BauGB ist nicht dahin zu verstehen, dass alle Verfahrensabschnitte in zeitlichem Gleichlauf stattfinden müssen. Ein bloß zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplan(änderungs-)verfahrens gegenüber dem BBP-Verfahren schließt das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus.
- 54 Die Fortschreibung des FNP wird weiter bearbeitet und EF 6.2 wird darin enthalten bleiben.
- 55 Das SG Kreisentwicklung äußerte sich nochmals ausführlich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung (u.a. Anpassung an die Raumordnung, sachgerechte Abwägung).
- 56 Ein BBP kann nach § 8 IV BauGB aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Dies ist ggf. noch nachvollziehbar zu begründen (u.a. den Nachweis des Erfordernisses zur Inanspruchnahme für wohnbauliche Zwecke durch eine Anpassung an die 8. RBV).
- 57 Dazu wurde in der Abwägung nochmals ausführliche Stellung bezogen. Die unmittelbaren Abwägungen zu beiden konkreten Punkten werden an dieser Stelle ausgeführt. Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen in dieser Begründung verwiesen.

²³ vgl. VGH BW B.v. 24.10.91, Az. 5 S 2394/90 unter zitieren von BVerwGE 70, 171, 177

- 58 BBP-Planverfahren ist es immanent, dass im Laufe des Voranschreitens der Planung Abwägungen der Sachverhalte vorgenommen werden. Dies gilt auch für die in der Stellungnahme des LRA aufgezeigten öffentlichen Belange. Diese sind und werden geprüft. Dabei wird der Abgleich der vorgebrachten Belange zu den für die Ziele dieses BBP streitenden Belange vorgenommen. Sie werden aber auch bzgl. ihrer Richtigkeit und Wertigkeit geprüft und bewertet. Dabei kann es sachgerecht sein, auch öffentliche Belange hinter private Belange zurück zu stellen.
- 59 Die LDS als verantwortliche Behörde für die Einhaltung bzw. Durchsetzung der Ziele der Raumordnung, der Landesentwicklungs- und der Regionalplanung, stellt in ihrer Stellungnahme vom 17.04.24 fest, die gegenständige Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, dem Vorhaben können keine Belange der Raumordnung entgegengehalten werden. Ausdrücklich von dieser Einschätzung umgriffen ist gemäß Wortlaut der Stellungnahme der Regionalplan Region Chemnitz in der Satzungsfassung vom 23.06.2023. D. h. nichts anderes, als die gegenständige Planung hält das Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB ein.
- 60 Nach § 1 III BauGB darf eine Gemeinde städtebauliche Entwicklung betreiben, d.h. auch die bestehende Städtebauliche Ordnung weiter entwickeln. Diese ist nicht in einem bestimmten Zustand auf ewige Zeit in Stein gemeißelt. Bei Bedrohung der städtebaulichen Ordnung hat sie sogar die Pflicht zur Planung.
- 61 Die Aussage zu § 8 IV BauGB wird zur Kenntnis genommen. Nach diesseitiger Rechtsauffassung ist sie aber nicht zutreffend. Zutreffend ist das Parallelverfahren nach § 8 III BauGB.
- 62 Für den Ablauf eines Parallelverfahrens gibt § 8 III keine sehr stringenten und detaillierten Vorgaben her. Richtig ist, dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinander stehen müssen und dass im jeweiligen Fortgang der beiden Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist (vgl. VGH BW B.v. 24.10.91, Az. 5 S 2394/90 unter zitieren v. BVerwGE 70, 171, 177). Der Begriff "gleichzeitig" in § 8 III Satz 1 BauGB ist nicht dahin zu verstehen, dass alle Verfahrensabschnitte in zeitlichem Gleichlauf stattfinden müssen. Ein bloß zeitlicher Rückstand des Flächennutzungsplan(änderungs-)verfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren schließt das Vorliegen eines Parallelverfahrens nicht aus.
- 63 Die LDS hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP vom 10.06.2022 gegen die geplante Entwicklung des Standorts 6.2 (betrifft die Geltungsbereiche der BBP „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP Wohngebiet „Mühlberg“) keine Bedenken geäußert. Dies deckt sich mit deren Stellungnahmen vom 01.09.2023 und vom 17.04.2024 zu diesem erneut offengelegten Entwurf.
- 64 Die Fortschreibung des FNP wird weiter bearbeitet, die Baulandbedarfsanalyse auf Basis der 8. RBV überarbeitet (Bedarf an 47 - 51 Baugrundstücken im kurzfristigen Bedarf bis 2025 gegeben). Der Standort 6.2 wird aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereichs darin enthalten bleiben. Das Parallelverfahren wäre nach dem zitierten Urteil des VGH BW erst dann nicht mehr gegeben, wenn die FNP-Änderung erst nach dem Satzungsbeschluss dieses BBP erfolgen würde.
- 65 Das Genehmigungserfordernis ist bekannt.
- 66 Für das beantragte PG besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung gemäß BauGB.

- 67 Weiterhin verweist das SG Kreisentwicklung darauf, dass die Gemeinde Mülsen im Rahmen des ihr zukommenden Ermessens entschieden hat, keinen vBBP aufzustellen. Die Fläche soll nicht vom Grundstückseigentümer entwickelt werden. Es handelt sich damit um einen „Angebotsbebauungsplan“. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mangels vertraglicher Verpflichtung zur Bebauung keine Umsetzungsfrist - mit allen Anrechnungsfolgen für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde - besteht. Geschilderte Rechtslage ist bekannt. Der Eigentümer des einbezogenen Flst. 230/17 und Antragsteller wird zwar, wie bereits bei der Erschließung des Baugebiets im RG des BBP „Rathausweg“ und des BBP „Oberer Rathausweg“ als Erschließungsträger fungieren. Aber er wird die geplanten Gebäude (also das Vorhaben i.S. des § 12 BauGB) nicht selbst errichten, sondern nur die erschlossenen Grundstücke an Bauwillige vermarkten und veräußern.
- 69 Aus dieser Konstellation heraus ist der Eigentümer und künftige Erschließungsträger kein Vorhabenträger i.S. des § 12 BauGB. Die Aufstellung eines BBP nach den Regeln des § 12 BauGB kann daher nicht vorgenommen werden. Darauf hat das SG Kreisentwicklung die Gemeinde Mülsen in einem früheren Verfahren explizit unter dem Aspekt der Rechtswirksamkeit und -beständigkeit des betroffenen vBBP hingewiesen.
- 70 Ein solches Risiko liegt grundsätzlich vor. Aber auch dieses gilt mit Blick auf den § 42 BauGB nicht unbegrenzt, weder zeitlich noch finanziell. Bei einer (Teil-)Aufhebung des BBP außerhalb der Siebenjahresfrist sind nur die ausgeübten Nutzungen und ggf. getätigte Nutzungen für eine Baureifmachung zu entschädigen.
- 71 Im vorliegenden Fall der dbzgl. zusammen zu betrachtenden BBP „Rathausweg“, Oberer Rathausweg“ und dieses BBP Wohngebiet „Mühlberg“ wird das Risiko als nicht erheblich eingeschätzt. Das gilt einerseits mit Blick auf den Grundstückseigentümer der Flst. 230/17 in diesem PG, 232/5 im PG „Oberer Rathausweg“ und der vormaligen Flst. 232/3 und 233/2 im BBP „Rathausweg“, der gleichzeitig für alle BBP als Erschließungsträger fungiert bzw. fungieren wird. Andererseits gilt die bzgl. des bis heute erreichten Baufortschritts im BBP „Rathausweg“. Dessen WA 2 ist bereits vollständig bebaut und alle 20 Wohnungen verkauft. Z.T. wird bereits im Gebiet gewohnt. Auf den veräußerten 4 Baugrundstücken in dessen WA 1 laufen inzwischen die Hochbauarbeiten auf Hochtouren. Weiter liegen dem Grundstückseigentümer bereits mehrere Bauanfragen vor.
- 72 Das Risiko einer „Planungsbrache“ wird diesseits als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Für die Errichtung der Erschließungsanlagen werden entsprechende Sicherheitsleistungen zur Sicherung der Umsetzung bei Ausfall des Erschließungsträgers vertraglich gesichert.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

- 1 Die Planungskonzeption setzt auf dem Antrag des Grundstückseigentümers auf. Es wird eine möglichst einheitliche Umsetzung des Entwicklungskonzepts im Plangebiet angestrebt.
- 2 Der Standort für das Betreute Wohnen am Ortskern von Thurm, mit seiner herausgehobenen Versorgungs- und Siedlungsfunktion für die nördlichen Ortsteile der Gemeinde ist bewusst gewählt. Es besteht unmittelbarer Anschluss an den ÖPNV, die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sind fußläufig gut erreichbar.
- 3 Seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde in den Offenlegungen die Verlagerung der Wohnanlage für Betreutes Wohnen in Richtung Hofanlage und der Abschluss der Bebauung mit den südwestlichen Grenzen des BBP „Rathausweg“ als Lückenschluss angeregt. Dies kann in der Planung keine Berücksichtigung finden.

- 4 In sachgerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zum BBP „Rathausweg“ hat der Gemeinderat sich für die ausschließliche straßenseitige Erschließung des Baugebiets von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) entschieden. Maßgebliche Gründe waren die Gewährleistung einer dauerhaft auskömmlichen Erschließung des Baugebiets, die Erhaltung der Wohnruhe im Bereich Rathausweg / Neue Siedlung und die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem beengten Rathausweg.
- 5 Die in diesem BBP festgesetzte Verkehrsfläche zwischen den WA 1 und WA 2 ist also bereits für die Erschließung des Baugebiets Rathausweg errichtet. Sie hat nur eine planungsrechtlich manifestierende Wirkung.
- 6 Der wasserrechtlich genehmigte Teil der geplanten gesamten Versickerungsanlage (Kiesfilter außen umfassender Stauraumkanal) zur sicheren Ableitung anfallenden Niederschlagswasser wurde, den Gelände- und Versickerungseigenschaften des Untergrunds sowie der Anschlussfähigkeit an den Mülsenbach folgend, im Norden des Flst. 230/17 zwischen dem Vierseitgehöft und der hergestellten Erschließungsstraße für die BG im rechtskräftigen BBP „Rathausweg“ errichtet. Die vom Stauraumkanal inkl. der zzgl. erforderlichen inneren Versickerungsfläche umgriffene Fläche entspricht den im BBP festgesetzten Flächen für die Versickerung und die überlagernden Flächen zur Errichtung der Stellplätze für das Betreute Wohnen. Diese wiederum hat zusätzlich eine Stauraumfunktion. Damit steht diese Fläche für eine Überbauung mit Gebäuden nicht zur Verfügung.
- 7 In ihrer Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf wiederholte die UNB die Anregung, versehen mit dem Verweis, dass eine Prüfung der Anregung nicht erfolgt sei. Dies ist eingedenk der voranstehenden Aussagen schlicht falsch. Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass der Vorschlag einer Verlagerung der Wohnanlage für Betreutes Wohnen in Richtung Hofanlage auf Flst. 230/17 an den bereits bestehenden baulichen Gegebenheiten im nordöstlichen Bereich des Flst. 230/17 geprüft wurde, allerdings ohne der Anregung zur Verschiebung zu folgen.
- 8 Den voranstehenden Aussagen ist ergänzend noch hinzuzufügen, dass der Standort für das Betreute Wohnen am Ortskern von Thurm, mit seiner herausgehobenen Versorgungs- und Siedlungsfunktion für die nördlichen Ortsteile der Gemeinde bewusst gewählt ist. Es besteht unmittelbarer Anschluss an den ÖPNV, die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sind fußläufig gut erreichbar.
- 9 Als Alternativstandort für das betreute Wohnen wurde im Vorfeld auch das Schloss geprüft. Dieses liegt im RG des BBP „Rittergut/Schoss/Park“ Thurm. Die Fläche ist rechtskräftig als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen ist dort nur ausnahmsweise i.V.m. der Errichtung einer gewerblichen u/o freiberuflichen Nutzung zulässig. Die Wohnnutzung ist auch nur der gewerblichen Nutzung untergeordnet zulässig. Im Baugebiet MI 7 wurden mit der inzwischen wirksamen 3. Änderung des BBP „Rittergut/Schoss/Park“ Thurm die Baurechte erheblich reduziert. Eine Verlagerung dorthin scheidet also als vernünftige Alternative aus.

6.1 Einordnung in das siedlungsstrukturelle Gefüge

- 1 Das PG ist ein Teilbereich einer Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteil Thurm. Sie umgreift den Laubmischwald auf der Höhe des Mühlbergs und dessen Hangbereiche in den Talzug des Mülsenbachs. Außenherum ist die Ortslage Thurm geschlossen bebaut. Die umfassend geschlossene Bebauung entspricht zweifelsfrei der Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ab den äußeren Grenzen der Außenbereichsinsel bis zu den äußeren Grenzen des vollständig umfassenden Siedlungsbereichs erreicht dieser minimal bebaute Tiefen von ca. 195 m im Südosten, ca. 275 m im Südwesten, ca. 305 m im Nordwesten und ca. 330 m im Nordosten (vgl. Abb. 1).

- 2 Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung vor Mitte des 20. Jh. bis an den, den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere diese prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus städtebaulich erheblich mit. Insbesondere im Südosten übersteigt deren Höhenniveau das dieses BBP im oberen Hangbereich um bis zu ca. 8 m und im Bereich der randständig prominent sichtbaren Bebauung des Flst. 239/1 sogar um bis zu ca. 12 - 13 m.

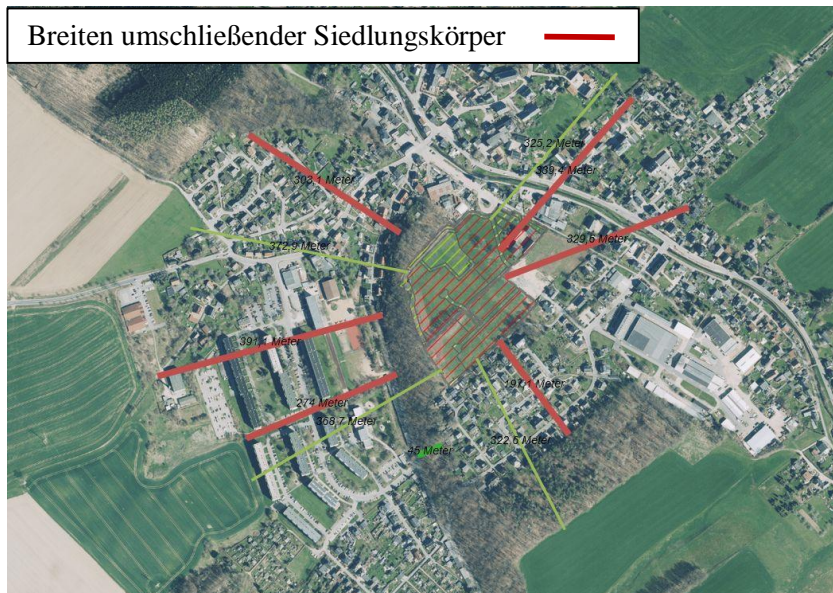


Abb. 1
Einfügung Außenbereichsinsel
in den Siedlungsbereich
Quelle: <https://rapis.sachsen.de III / 2023>

- 3 Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des ostseitigen Hanges des Mühlbergs um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweilig verlängerten Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt damit auch die nordwestlich anschließenden Bereichs des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und des BBP „Oberer Rathausweg“ bereits städtebaulich erheblich vor. Bereits damit ist nach diesseitiger Auffassung die städtebauliche Vorprägung der, wenn auch hobbymäßig, als Pferdeweide landwirtschaftlich genutzten offenen Grünlandfläche gegeben.
- 4 Ebenso wird das PG aber von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt. Darüber hinaus ist das PG in seinem nordöstlichen Teil (zur besseren Revitalisierung einbezogen und festgesetzt als WA 2) bereits mit dem Vierseithof Thurmer Nebenstraße 22 bebaut. Es grenzt im Norden und Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thurms. Das an den Vierseithof östlich unmittelbar angrenzende Baugebiet „Rathausweg“ ist inzwischen **bereits weit überwiegend mit maßstabsbildenden Gebäuden bebaut. Der zum offengelegten Entwurf dokumentierte Bebauungsstand Ende November 2023 zum BBP „Rathausweg“ ist inzwischen bereits wieder historisch²⁴.**
- 5 Diese Bebauung schließt die Lücke im Siedlungsbereich unmittelbar nordöstlich des PG über Flst. 230/17 bis an maßstabsbildende Bebauung südöstlich der Buswendeschleife (Flst. 217/1 und 412/2). Mit deren in die Bewertung einbeziehbarer maßstabsbildender Bebauung im östlich angrenzenden PG des BBP „Rathausweg“ grenzt der Siedlungsbereich inzwischen ununterbrochen im Nordosten an die einbezogene Freifläche des gegenständigen PG.

²⁴ Innerhalb des BBP „Rathausweg“ sind inzwischen die Flst. 233/9, 233/10, 233/11, 233/12, 233/13+14 und 233/16 mit Wohngebäuden bebaut bzw. sind diese in Bau. Flst. 233/18 wird in Koordination mit den Bautätigkeiten auf den benachbarten Grundstücken kurzfristig bebaut.

- 6 Nach wertender Betrachtung der Verkehrsauffassung steht diesseits auch die in das PG einbezogene Freifläche entsprechend der voranstehenden Aussagen in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich und eignet sich so unter Beachtung dessen siedlungsstruktureller Gegebenheiten und seiner erheblichen städtebaulichen Vorprägung, inkl. der bereits verwirklichten Bebauungen im Baugebiet „Rathausweg“, durch den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich zur baulichen Überplanung²⁵ (vgl. Abb. 2).

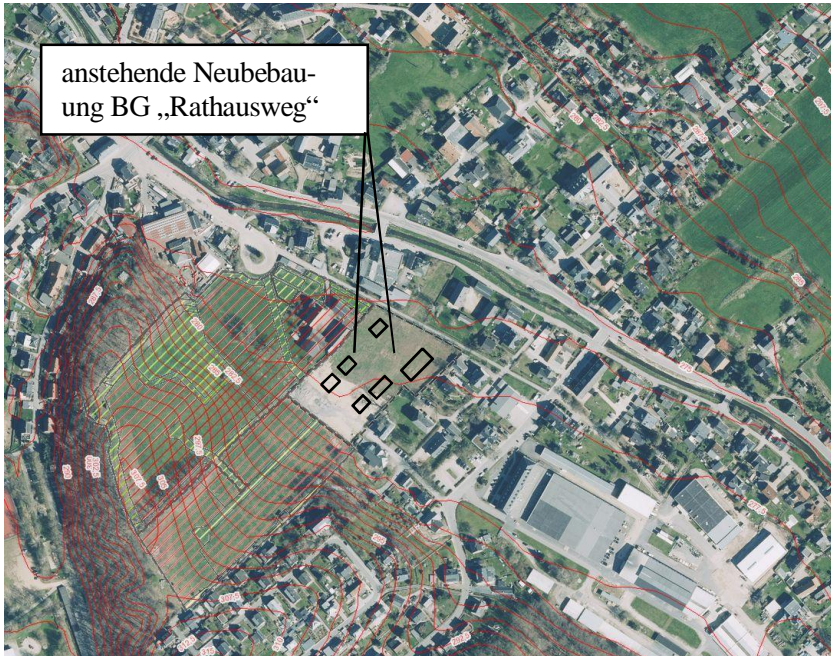


Abb. 2
Höhenprofil der Ortslage in der 315 m ü NN (S Neue Siedlung)
Quelle: <https://geoportal.sachsen.de IV/2023>

- 7 Das PG ist damit nach diesseitig wertender Ansicht insgesamt vom Bebauungszusammenhang seiner Umgebung erheblich geprägt und siedlungsstrukturell dem Siedlungsbereich zuzurechnen.
- 8 Der Einlassung der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.09.2023, die Vorhabenfläche befindet sich nordöstlich des Siedlungsgebietes am Rathausweg in einem Offenlandbereich und sei städtebaulich nicht vorgeprägt, ist, an die voranstehenden Darlegungen anknüpfend, also für diesen BBP nicht zu folgen.
- 9 Die Einlassung enthält aber auch noch eine grundsätzliche Komponente, der ebenfalls nicht zu folgen ist. Eine städtebauliche Prägung eines Gebiets beginnt auch nicht erst mit deren Bebauung. Dann dürfte auch keine bislang unbebaute Baulücke im Innenbereich bebaut werden. Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen würden kraft dieser Auslegung der Vorprägung schlicht jeder Rechtsgrundlage entbehren.
- 10 Eine von der Gemeinde Mülsen abgeforderte Stellungnahme des Landratsamts Zwickau, SG Kreisentwicklung vom 29.08.2023 zu einem möglichen „Umswitchen“ des angrenzenden Planverfahrens des BBP „Oberer Rathausweg“ von § 13b BauGB auf die Rechtsgrundlage des § 13a I Satz 2 Nr. 1. BauGB bestätigt, dass dem gemäß der vorgenannten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten am Standort keine rechtlichen Bedenken entgegenstünden (vgl. Anl. 10).
- 11 Diese rechtliche Einschätzung kann lagebedingt sinngemäß auch auf den gegenständigen BBP übertragen werden. Dies findet in den weiteren Ausführungen zu diesem Planverfahren Berücksichtigung. Die Durchführung des Planverfahrens im Regelverfahren mit Durchführen einer Umweltprüfung zur Aufstellung dieses BBP bleibt aber weiterhin unverändert (vgl. Zi. 7).

²⁵ vgl. dazu auch VGH BW U. v. 01.06.21 Az. 8 S 949/19

6.2 Erschließung

- 1 Der von außen über die Zwickauer und sowie Thurmer Haupt- und Voigtlaidener Straße kommende und in diese Richtung abfließende Verkehr wird über die Buswendeschleife in der Thurmer Nebenstraße aus und in alle Richtungen gebündelt in den gesamten Wohnstandort der Baugebiete Rathausweg, Oberer Rathausweg und Mühlberg geführt. Von dieser bereits in Bau befindlichen Erschließungsstraße in das Baugebiet Rathausweg werden die BG 1 und 2 verkehrsseitig hinreichend erschlossen.
- 2 Das BG 3 wird als seitlicher Abzweig der Straße Am Mühlberg aus dem Baugebiet Oberer Rathausweg erschlossen. Die künftigen Baugrundstücke des BG 3 sollen dabei mittels Stichstraße mit Wendeanlage, geeignet für 3-achsige Müllfahrzeuge erschlossen werden. Zwar hat das BG 3 in aller Regel nur sehr begrenzten gebietsbezogenen Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Trotzdem soll bzgl. Gewährleistung einer ungehinderten Zugänglichkeit aller seiner Baugrundstücke in Abstimmung mit der Gemeinde die Errichtung mit einer öffentlichen Erschließungsstraße erschlossen werden.
- 3 Daher wird der Umgriff der vormals im RG des BBP „Oberer Rathausweg“ festgesetzten privaten Verkehrsfläche ab Grundstücksgrenze der Flst. 230/17 und 232/5 bis Anschluss an die geplante Straße Am Mühlberg mit der Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereiche in den RG dieses BBP einbezogen. Die davon umgriffene Fläche ist aus dem RG des BBP „Oberer Rathausweg“ ausgegliedert. Einer überlagernden Doppelfestsetzung bedarf es nicht. Aufgrund der Ausgliederung ist der Bereich auch nicht als Wohnbauland bebaubar. Die Zugänglichkeit des Kulminations- und oberen Hangbereichs des plangenständigen Flst. 230/17 von der Straße am Mühlberg bliebe damit auch ohne Verwirklichung dieses Planvorhabens möglich.
- 4 Das SG Kreisentwicklung äußerte sich in seiner Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf zu dieser geplanten Erschließung des WA 3.
- 5 Die geplante Stichstraße endet mittig auf Flst. 232/5. Beabsichtigt ist, verkehrliche Erschließung zum weiterführenden Wegenetz in gesonderten Verfahren des BBP „Obere Rathausstraße“ zu planen. Dieser ist noch nicht beschlossen und entfaltet derzeit keine Rechtswirkungen. Damit sei die verkehrliche Erschließung des Bereiches WA3 nicht sichergestellt. Da kein Rechtsanspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht, bestünden gegen diese Lösung Bedenken.
- 6 Die konzeptionelle Entwicklung des Wohnstandorts „Rathausweg-Mühlberg“ ist historisch bedingt, in Stufen gewachsen. Die drei BBP „Rathausweg“, „Oberer Rathausweg“ und dieser BBP Wohngebiet „Mühlberg“ spiegeln wesentlich diese stufenweise Entwicklung wider. Sie sind aber zu Gesamtentwicklung zusammengewachsen (vgl. Anl. 13)
- 7 Aufgrund der besonderen topografischen Gegebenheiten mit wechselnden Neigungsformen und -richtungen im mittleren Hangbereich des Flst. 230/17 wurde die Erschließung des WA 3 schließlich über die Planstraße im BBP „Oberer Rathausweg“ geplant. Daran ist topografiebedingt auch festzuhalten.
- 8 Infolge des Verwerfens des § 13b, als vormalige Rechtsgrundlage des BBP „Oberer Rathausweg“ und der erforderlichen Heilung dessen Planverfahrens, haben der BBP „Oberer Rathausweg“ und der gegenständige BBP zeitlich nahezu eine Gleichlauf erhalten.

- 9 Die Erschließung der beiden BBP „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP sollen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats, dem Erschließungsträger des BBP „Rathausweg“ übertragen werden. Der Erschließungsvertrag zum BBP „Oberer Rathausweg“ lag dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vor. Er hat diesem Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger des BBP „Rathausweg“ in seiner Sitzung am 17.06.2024 zugestimmt. Ebenso lag dem Gemeinderat die Satzungsfassung des BBP „Oberer Rathausweg“ zur Beschlussfassung vor. Der Gemeinderat hat den BBP „Oberer Rathausweg“ in seiner Sitzung am 17.06.2024 als Satzung beschlossen.
- 10 Er hat die Aufstellung beider BBP bis hierhin getragen, einschließlich seiner Zustimmung zu den Abwägungsvorschlägen zu diesem BBP in seiner Sitzung am 17.06.2024.
- 11 Der ergänzende Erschließungsvertrag zu diesem BBP, die Erschließungsstraße der WA 1 und WA 2 wurde bereits mit Erschließungsvertrag zum BBP „Rathausweg“ hergestellt, ebenso dessen Entwässerungsanlage in diesem plangegegenständigen Flst. 230/17, mit dem selben Erschließungsträger ist derzeit in Aufstellung. Alle sonstigen Erschließungsvereinbarungen mit den Ver- und Entsorgern wurden und werden gemäß Erschließungsvertrag mit der Gemeinde vom bestellten Erschließungsträger getroffen. Dies betrifft insbesondere die Erschließungsvereinbarungen mit der Wasserwerke Zwickau GmbH zur Gebietsentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie die Trinkwasserversorgung für den 1. Bauabschnitt (BA) des Wohnstandorts „Rathausweg-Mühlberg“ (BBP „Rathausweg“) und 2. BA (BBP „Oberer Rathausweg“). Die Erschließungsvereinbarungen zum 3. BA dieses BBP sind in der Aufstellung. Sie werden der Gemeinde vorgelegt.
- 12 Mit Bestellung desselben Erschließungsträgers für das ganze Erschließungsgebiet aller o.g. BBP und alle Ver- und Entsorgungsanlagen wird die Erschließung der BBP „Oberer Rathausweg“ und „Mühlberg“ zusammengeführt. Die bestehenden
- 13 Alle Straßenverkehrsflächen in diesem BBP mit regelmäßigem Quell- und Zielverkehr werden entsprechend des regelmäßig ermittelten Erschließungsbedürfnisses als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereiche festgesetzt, weil ein
- auf den gebietsbezogenen Quell- und Zielverkehr (Binnenerschließungsfunktion) für die anliegenden bestehenden Baugrundstücke und geplanten BG bezogenes reduziertes Erschließungsbedürfnis besteht und eine
 - Stärkung der Aufenthaltsfunktion und nichtmotorisierter Verkehrsmittel angestrebt wird.
- 14 Die geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche, d.h. nach Herstellung durch den privaten Erschließungsträger öffentlich zu widmende Straße festgesetzt. Infolge der großen Nachfrage sowie der noch offenen und nachfolgend zu klärenden Grundstückszuweisungen (Einzel-Baugrundstücke u/o Wohneigentumsanlage) und der vorgenannte mögliche künftig erweiterte Funktionszuweisung ist eine gesicherte Erschließung nur mittels Festsetzung einer öffentlicher Verkehrsfläche zu erreichen.
- 15 In Ergänzung des künftig öffentlichen Verkehrssystems soll bei Havariefällen für ansonsten ggf. abgeschnittene Grundstücke BG 3 dieses BBP und Baugrundstücken im oberen Bereich des BBP „Oberer Rathausweg“ der Erhalt einer ungehinderten Zugänglichkeit gewährleistet werden. Dazu wird ergänzend an der Grenze zu Flst. 232/5 ein Notfahrweg von der Erschließungsstraße des BG3 zur Haupteerschließungsstraße im Talgrund angelegt. Dieser wird als beschränkt private Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Notfahrweg“ und „Notfahr- + Erschließungssicherungsweg“ festgesetzt. Die geteilte Zweckbestimmung berücksichtigt den tlw. Erschließungsbedarf einer Teilfläche des BG 3.

- 16 Weiterhin ist der Zugang zu den Waldgrundstücken 219 – 221 in dieser Planung zu berücksichtigen. Dies soll bis westliche Tiefe BG 1 über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche und anschließend als die Grünfläche überlagerndes Fahr- und Gehrecht zugunsten der Grundstückseigentümer erfolgen. Entsprechende Dienstbarkeiten bestehen bereits und werden so berücksichtigt.
- 17 Die getroffene Festsetzung eines eine Grünfläche überlagernden Fahr- und Gehrechts wird infolge des erfahrungsgemäß geringen zu erwartenden Nutzungsumfangs als hinreichend erachtet.
- 18 Die geplante private Stellplatzanlage der Seniorenwohnanlage (Betreutes Wohnen) soll am Gebietszugang an die errichtete Erschließungsstraße angeschlossen werden. Durch eine möglichst frühzeitige Lenkung des Besucherverkehrs für das geplante betreute Wohneinrichtung zzgl. Pflegedienst und Arztpraxen bereits am Gebietszugang sollen eine übermäßige Störung der Wohnnutzung vermieden und die Aufenthaltsqualität im nachfolgenden verkehrsberuhigten Bereich erreicht werden. Die Dimensionierung ist dafür hinreichend.
- 19 Ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt unmittelbar vor dem PG an der Haltestelle „Wendestelle Thurm“ (Umsteigehaltestelle für mehrere örtliche und überörtliche Buslinien).
- 20 Zusätzlich ist inzwischen vom Landkreis Zwickau im Rahmen der Fortschreibung der Nahverkehrskonzeption vorgesehen, ergänzend eine durchgängige und stündlich getaktete Buslinie von Thurm bis Marienau einzurichten. Mit der darin ebenso kurzfristig geplanten Verknüpfung mit den Buslinien aus Richtung Zwickau in Richtung Lichtenstein / Chemnitz an der Haltestelle Linde in St. Jacob wird die Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV nochmals erheblich verbessert.
- 21 Der Standort ist damit sehr gut geeignet, die Mobilität, gerade für die mobilitätsschwächer werdenden älteren Menschen (hier in der Wohnanlage Betreutes Wohnen) erheblich zu verbessern und darüber hinaus allgemein städtebaulich eine geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen und so zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung beizutragen.
- 22 Ebenso besteht ab hier unmittelbar der Anschluss an das örtliche Radwegesystem am alten Bahndamm.

6.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Wegen der Einrichtung des Betreuten Wohnens - angestrebten lebendigen und demografischen Mischung der Bevölkerung i. V.m. der Veräußerung an einen breiten Nutzerkreis sollen neben der reinen Dauerwohnnutzung vorausschauend auch die Einrichtung weiterer wohnnaher bzw. -ähnlicher, jedoch nicht störender Nutzungen und auch Begegnungsnutzungen für die WA1 und WA2 ergänzend möglich bleiben. Für die Sanierung und Revitalisierung des Vierseithofs im WA 2 soll ausdrücklich ein breites Nachnutzungsspektrum ermöglicht werden. Damit soll dessen kurzfristige Fortnutzung ermöglicht werden.
- 2 *Eingegangene Stellungnahmen zum Vorentwurf haben zur Festigung und Verdeutlichung des Vorhabens zur Einrichtung der Anlage für Betreutes Wohnen, diese räumlich konkret im BBP festzusetzen. Dem wird nachgekommen. Für die angestrebte Nutzungsfläche im WA 1 wird auf Grundlage des § 9 I Nr. 8 BauGB festgesetzt, dass in diesem Bereich Wohngebäude nur mit Wohnungen für alte Menschen zulässig sind. Damit soll das dringliche Ansiedlungsansinnen auch besser unterstützt werden. Die in diesem Teilbereich zur errichtenden Wohnungen müssen für die bestimmte Personengruppe - hier alte Menschen objektiv besonders geeignet sein.*

Dem ist hier so. Dabei ist der Begriff „alte Menschen“ nicht diskriminierend zu verstehen, es handelt sich um einen planungsrechtlichen Gruppenbegriff.

- 3 Einer weitergehenden Festsetzung der Teilfläche des WA 1 als Sondergebiet (SO) wird dagegen nicht gefolgt. Das betreute Wohnen ist eine zwar besondere, aber grundsätzlich auch nur eine Form des Dauerwohnens im planungsrechtlichen Sinn. Dies bekräftigt bereits § 3 IV BauNVO, der – über die Form des „Betreuten Wohnens“ hinaus zu den nach § 3 II und den §§ 2, 4 – 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche bestimmt, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- 4 Dazu soll zweite Hauptnutzung ein Pflegedienst kommen, nach diesseitigem Verständnis eine Anlage für soziale Zwecke. Auch Räume für Arztpraxen, die dritte angestrebte Nutzung, sind über § 13 BauNVO in einem WA allgemein zulässig. Dieser Nutzungsmix entspricht damit grundsätzlich den Baugebietstypen der §§ 3 und 4 BauNVO.
- 5 SO dienen dagegen bauplanungsrechtlich nur Nutzungsformen und Zusammenstellungen, die in **keinem** der Baugebiete nach den §§ 2 - 9 BauNVO entsprechen.
- 6 Der PV RC wiederholte in seiner Stellungnahme vom 09.04.2024 dennoch diese Forderung erneut mit der Begründung, „Da künftige Umsetzung des Vorhabens nicht durch den Antragsteller selbst erfolgt, sollte in den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung abschließend geregelt werden, in welchen Teilbereichen ausschließlich die Umsetzung des Projektes „Betreutes Wohnen“ erfolgen soll.“
- 7 Dem ist zu entgegen, dass auf eine fokussierte SO-Festsetzung auch weiterhin verzichtet wird.
- 8 Seitens des Grundstückseigentümer, Antragsteller und Erschließungsträger vorgesehenen Trägers des Betreuten Wohnens wird nicht nur ein sehr vitales, sondern auch ein zeitlich dringendes Interesse am vorgesehenen Standort im WA 1 unmittelbar nach der Buswendeschleife kundgetan. Der unmittelbare Standort an der Buswendeschleife ist danach für den vorgesehenen Träger des Betreuten Wohnens innerhalb des PG auch nicht verhandelbar (u.a. unmittelbarer ÖPNV-Anschluss).
- 9 Aber die Zeiten sind auch für Träger sozialer Einrichtungen wirtschaftlich schwierig. Auch ist das betreute Wohnen eine zwar besondere, aber grundsätzlich auch nur eine Form des Wohnens. Altenwohnheime sind Wohngebäude, „wenn sie möblierte oder nicht möblierte Appartements bieten, die eine Haushaltführung wie in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Der Wohncharakter herrscht auch in Altenheimen vor, wenn sie neben solchen Zimmern über eine angegliederte Pflegestation verfügen.“²⁶. Dem ist hier insbesondere so, da sich das Wohnangebot nicht ausschließlich auf Appartements bezieht. Bei der angestrebten Nutzungsmischung handelt es sich planungsrechtlich also um ein Wohngebäude. Wohngebäude können allein keine SO bilden.
- 10 Sofern der Pflegedienst darüber hinaus auch ambulante Dienste übernimmt, ist er planungsrechtlich als eine Anlage für soziale Zwecke anzusprechen²⁷. Auch Räume für Arztpraxen sind über § 13 BauNVO im WA allgemein zulässig. Bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich also ausschließlich um Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. In ihrer Zusammensetzung bilden die geplanten Nutzungen zwar ein „eingeschränktes“ Wohngebiet, aber noch immer ein Wohngebiet i.S. der §§ 3 und 4 BauNVO ab.

²⁶ vgl. Stock in König / Roeser / Stock; BauNVO Kommentar, Rn. 23 zu § 3, S. 123; 5. Auflage, München 2022

²⁷ vgl. Fickert / Fieseler; BauNVO Kommentar; Rn. 20.74 zu § 3, S. 428f; Stuttgart, 13. Auflage 2019

- 11 SO dienen dagegen bauplanungsrechtlich nur Nutzungsformen und Zusammenstellungen, die in keinem der Baugebiete nach den §§ 2 - 9 BauNVO entsprechen. Der geplanten Nutzungszusammensetzung fehlt es nach diesseitigem Verständnis an einer, ein SO rechtfertigenden bauplanungsrechtlichen Atypik. Da sich betreute Wohnangebote in aller Regel an alte Menschen bzw. Senioren richten, wurde dem Anliegen des PV in Auswertung planungsrechtlicher Bedingungen mit der Festsetzung nach § 9 I Nr. 8 BauGB Rechnung getragen.
- 12 Für das WA 3 soll dagegen, der Zielstellung gemäß Zi. 3.3, Rn. 4 folgend, eine eher ruhige Wohnlage erreicht werden. Dem entsprechen auch sich erfahrungsgemäß über die Zeit in Wohngebieten ausbildende kleingewerblich - handwerkliche bzw. freiberufliche Nutzungen. Deren gegenseitige Abgrenzung ist planungsrechtlich schwierig. Daher werden in allen Baugebieten sowohl nicht störende Handwerksbetriebe wie auch freiberufliche Nutzungen zugelassen. Letztere unter der Maßgabe einer ruhigen Wohnlage im WA 3 nur für freiberufliche Tätigkeiten, die keine Mitarbeiter beschäftigen.
- 13 In den WA 1 und WA 2 wird dagegen ein breiterer Nutzungsmix zugelassen. Dies bedingt sich einerseits in den direkt avisierten Begleitnutzungen des Betreuten Wohnens (stationärer + ambulanter Pflegedienst, Arztpraxen). Zwar sind Pflegedienstleistungen in aller Regel unter Anlagen sozialen / gesundheitlichen Zwecken zu subsumieren und bereits über TF 1.1 (1) zulässig. Die Literatur ordnet Pflegedienste aber tlw. aber auch anderen Nutzungen zu (z.B. Anlagen für Verwaltungen).
- 14 Da das tatsächliche Spektrum der Pflegedienstleistungen in dieser nicht hinreichend bekannt ist, werden so auch Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Arztpraxen beschäftigen in aller Regel Mitarbeiter. Deswegen werden für die WA1 und WA2 freiberufliche Nutzungen, die Mitarbeiter beschäftigen zulässig.
- 15 Im Weiteren werden Nutzungen zugelassen, die Begegnungen zwischen den Bewohnern und Generationen zulassen und begünstigen können (TF 1.1 (2) u. (3)). Auch einer schnelleren Revitalisierung des Gehöfts im WA 2 dienen die erweiterten Nutzungsfestsetzungen. Dabei sind alternativ insbesondere auch Handwerksbetriebe u.ä. nicht störend gewerbliche Nutzungen im Blick. Hier kann eine durchaus eine Nachnutzung im Ganzen erfolgen.
- 16 Zur handwerklichen Revitalisierung des leerstehenden Gehöfts ging eine anonyme Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, formuliert als Anfrage, ob ein Dachdeckerbetrieb dafür innerhalb eines WA in Frage käme. Dies wurde mit nachstehendem Ergebnis auf eine mögliche Einfügung in ein WA intensiv geprüft.
- 17 Ein tragendes Vorhaben der Planungskonzeption ist gemäß Zi. 2, lit. b) die Erhaltung des leerstehenden überwiegend denkmalgeschützten Vierseithofs Thurmer Nebenstraße 22 durch dessen Revitalisierung. Die Revitalisierung stellt dabei gegenüber den darauf aufbauenden in die weitere Zukunft gerichteten Vorstellungen und städtebaulichen Zielen der Zi. 3.3, Rn. 3 das grundlegende und damit aber auch als übergeordnet ansprechbare Planungsziel dar.
- 18 Gegenüber einem, sich im Gehöft bereits manifestierenden Leerstand ist die Nutzung des Gebäudekomplexes der ehemaligen bäuerlichen Hofstelle ein erster, aber grundlegender Schritt zu dessen langfristiger Erhaltung und damit der Zielstellung der Förderung des Denkmalschutzes und der Baukultur.
- 19 Die Festsetzungen des BBP greifen die Entwicklungsziele auf. In der Textfestsetzung 1.1 (1) wird die allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben entsprechend § 4 II, Nr. 2, 3. Alternative BauNVO für alle Baugebiete, einschließlich des WA 2 festgeschrieben. Neben weiteren werden im WA 2 gemäß Textfestsetzung 1.1 (2) auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise für zulässig erklärt.

- 20 Die weiten Nutzungsfestsetzungen sollen im WA 2 gemäß Rn. 15 auch einer schnelleren Revitalisierung des Gehöfts dienen. Dabei sind alternativ besondere auch Handwerksbetriebe u.ä. nicht störend gewerbliche Nutzungen im Blick. Die Festsetzungen ergehen auch unter dem Aspekt, dass eine Nachnutzung des ehemaligen Gehöfts im Ganzen erfolgen wird.
- 21 Nach den uns vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem potenziellen Käufer um einen Handwerksbetrieb mit insgesamt 8 Mitarbeitern, davon 4 Dachdecker und 2 Zimmerer, der ausschließlich auf Baustellen der Kunden arbeitet und dabei weit überwiegend Dachdeckerarbeiten ausführt. Zimmerer und Dachklempnerarbeiten haben im Leistungsablauf ausschließlich der Dachdeckerei zugehende Funktionen in Form von Reparaturen, Anpassungen und Ergänzungen bei Um, Aus und Neubau von Dachstühlen auf den Kundenbaustellen.
- 22 Bauzimmerer / Dachklempnerarbeiten finden im regelmäßigen Betriebsablauf ausschließlich auf Baustellen vor Ort beim Kunden statt. Im Arbeitsregime findet kein vorfertigendes bzw. eigenständiges Abbinden von Dachstühlen statt. Abbundmaschinen sind im betreffenden Handwerksbetrieb nicht vorhanden. Das vormals tlw. betriebene vorfertigende bzw. eigenständige Abbinden von Dachstühlen wurde aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben.
- 23 Es erfolgen also keine werkstattmäßigen Zimmerer und Dachklempnerarbeiten im Objekt. Demzufolge sind auch keine Bearbeitungsmaschinen zur Aufstellung vorgesehen. Die zugehenden Zimmerer und Dachklempnerarbeiten erfüllen damit nicht das Bild eines typischen Zimmerei u/o Klempnereibetrieb nach typisierender Betrachtungsweise mit einem werkstattgebundenen Einsatz von Bearbeitungsmaschinen und den damit verbundenen Emissionen von Lärm und Stäuben auf die Umgebung des Gehöfts Thurmer Nebenstraße 22 sowie des geplanten Betreuten Wohnens und der weiteren Wohnnutzungen.
- 24 Nach diesseitiger Auffassung handelt es sich aufgrund voranstehenden Erläuterungen mit dem signifikant herausgehobenen Leistungsanteil der Dachdeckerarbeiten im planungsrechtlichen Sinn vielmehr um einen Dachdeckerbetrieb. Dachdeckerbetriebe sind nicht von vornherein als störende Handwerksbetriebe im WA planungsrechtlich unzulässig. Dachdeckungen finden direkt beim Kunden bzw. auf der Baustelle statt, so dass damit für die Nachbarschaft in der Umgebung des Gehöfts keine unzumutbaren Beeinträchtigungen einhergehen.
- 25 Das Gehöft in der Thurmer Nebenstraße 22 soll als Lager für Betriebsmaterialien des Dachdeckerbetriebs genutzt werden. Für die Lagerhaltung sind ausschließlich die anstehenden Gebäude vorgesehen. Damit beschränkt sich das zu betrachtende Störpotenzial auf die damit verbundenen Andienungen. Zu Abholung und Anlieferung von Baumaterialien und Arbeitsgeräten sollen 1 – 2 Fahrten / Tag, d.h. je 2 An und 2 Abfahrten im Quell und Zielverkehr, erfolgen. Die sollen fast ausschließlich mit Kleintransportern durchgeführt werden. Anlieferungen durch LKW sollen nur ausnahmsweise erfolgen. Dabei ist mit 1 – 2 Fahrten / Monat zu rechnen. Betriebszeiten sind Montag – Freitag 6.30 – 16:00 Uhr. Sie fallen damit ausschließlich in den Tageszeitraum.
- 26 Andienungsverkehr als solcher (Zu und Abfahrten von Kleintransportern / LKW), ohne dass das Be und Entladen selbst zu Störungen führt, kann nicht dafür ausschlaggebend sein, dass der Handwerksbetrieb störend betrieben wird. Da es sich in den Wohngebieten nur um kleine und mittlere Handwerksbetriebe handeln kann, ist hinreichend sicher davon auszugehen, dass sich der Andienungsverkehr in Grenzen halten wird.

- 27 Ausgehend von der Betriebsgröße mit insgesamt 8 Mitarbeitern ist der Dachdeckerbetrieb als kleiner Handwerksbetrieb einzustufen. Eine Betriebsgröße mit nur wenigen Mitarbeitern, direkt beim Kunden bzw. auf den Baustellen stattfindende Arbeiten und ein nur begrenzter Umfang des Andienungsverkehrs rechtfertigen den Schluss, dass bei Dachdecker wie anderen ähnlich agierenden Handwerksbetrieben in dieser Größenordnung die zu erwartenden betriebseigenen Störpotenziale nicht zu gebietsuntypischen Störpotenzialen in einem allgemeinen Wohngebiet zu rechnen sind. Sie stören die Nachbarschaft, wie das angesprochene Betreute Wohnen, aber auch Wohnnutzungen allgemein, damit nicht über Gebühr.
- 28 Kleine Handwerksbetriebe fast ausschließlich extern vom Betriebsstandort arbeitender Branchen sind also, neben den bereits typischerweise allgemein zulässigen Handwerksbetrieben, wie Bäcker, Fleischer und Friseure, auch als zulässige nicht störende Handwerksbetriebe i.S. des § 4 II Nr. 2., 3. Alternative BauNVO anzusehen.
- 29 Die Aufnahme der Unzulässigkeit der darüber hinausgehenden Nutzungen des § 4 II und III BauGB dient der Klarstellung der Festsetzung. Ihre Unzulässigkeit ergibt sich in Fortführung der voranstehenden Aussagen aus ihrer regelmäßig geringeren Verträglichkeit zur Wohnnutzung gegenüber den zulässigen Nutzungen.
- 30 Mit dem getroffenen Festsetzungsumfang wird auch im WA 3 dem Baugebietszweck des § 4 I BauNVO entsprochen. Das gebotene Vorwiegen der Wohnnutzung innerhalb von WA hat die Bedeutung einer Abschichtung des Wohnanteils zur Gebietswahrung nach unten. Wohnnutzungen dürfen innerhalb des WA dagegen sehr wohl auch Überwiegen bzw. weit Überwiegen. WA büßen ihren Gebietscharakter auch nicht ein wenn 95% der Fläche des RG zu Wohnzwecken genutzt sind.
- 31 Vielmehr gilt darüber hinaus gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sogar mit Bezug auf ein vollständig bebautes Baugebiet, selbst wenn der Bereich sich faktisch zum reinen Wohngebiet (WR) - ohne Nutzungen, die das WA vom WR unterscheiden - entwickelt hätte, dass dessen Festsetzung nicht funktionslos wird²⁸. Der Unterschied zwischen WA und WR ist nur gradueller und nicht prinzipieller Art. Auch ist er so gering, dass es nur weniger baulicher oder Nutzungsänderungen an einzelnen Gebäuden bedarf, um aus dem faktisch reinen auch faktisch ein WA und damit plangemäßes Wohngebiet entstehen zu lassen.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) soll eine den örtlichen Gegebenheiten und der Lage am Rand des Ortskerns entsprechende aufgelockerte Bebauung in den Teilbereichen des BG erreicht werden. Diese wurde in den WA 1 und WA 2 dichter angelegt. In Umsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hier bei einer nahezu umfänglichen Begrenzung der Versiegelung auf dem Niveau der Regelobergrenze des § 17 I BauNVO für WA innergebietlich eine hohe Ausnutzungsfähigkeit des PG angestrebt.
- 2 Innerhalb der WA 1 und WA 2 dient die Beschränkung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf die zulässige GRZ für die Hauptanlagen dem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken. Infolge der breiter gefächerten zulässigen Nutzungen, der bereits vorhanden baulichen Nutzung im WA 2 und der angestrebten Tiefgaragenlösung unter dem geplanten MFH im WA 1 mit seiner im Baugrundstück erforderlichen Zufahrt wird hier eine Überschreitung bis auf eine maximale GRZ von 0,5 zugelassen.

²⁸ vgl. BVerwG, U.v.12.08.99 Az. 4 CN 4/98, Rn. 41

- 3 Gleichzeitig zur avisierten Begrenzung der Versiegelung wird im WA 1 eine hohe Auslastungsfähigkeit der PG angestrebt. Diese soll über die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe erreicht und gesteuert werden. Die Zulässigkeit der höheren Flächenproduktivität wird dabei, auch zur städtebaulichen Akzentuierung, im Anschlussbereich an die bestehende Ortslage ermöglicht (OK Gebäude max. 15 m über öffentlicher Verkehrsfläche). Die Festsetzung zur maximal zulässigen HbA in den Luftraum korrespondiert hier im WA 1 i.V.m. der hier angestrebten Tiefgaragenlösung unmittelbar mit der TF 1.2.2 (2) zur maximal zulässigen Tiefe der Baukörper in den Untergrund hinein von maximal 1,7 m (zu deren Zwecken, vgl. unten Rn. 6ff). Die begrenzt die Entwicklung der TGa aus Grundwasserschutzgründen nach unten.
- 4 Im WA 2 orientiert sich die zulässige HbA am vorhandenen Bestand. Auch wenn für die anstehende Bebauung Bestandsschutz besteht, soll die Höhenentwicklung für die Fortentwicklung im Zuge der Revitalisierung planungsrechtlich gesichert werden.
- 5 Die zulässigen Gebäudehöhen sind auskömmlich bemessen die geplanten bzw. im Bestand zu erneuernden / ggf. ersetzenden Gebäude einschließlich ihrer vorgesehenen Anzahl der Geschosse unter Berücksichtigung die Gebäudewahrnehmung noch prägender Bauelemente (hier Solarpanels) aufzunehmen und evtl. erforderliche Höhenanpassungen bzgl. der vom Vorhabenträger vorgesehenen Tiefgarage (TGa) im WA 1 nicht zu beeinträchtigen²⁹. Mit dem oberen Bezugspunkt „Oberkante“ für die Höhenfestsetzung der Gebäude sind alle Baukörperformen sowie auch alle das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteile (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Solarpanels) umgriffen. Damit soll eine wirksame Begrenzung nach oben erreicht werden.
- 6 Die Festsetzung zur maximal zulässigen Tiefe der Baukörper stützt sich auf § 16 V, 2. HS BauNVO, dass Maßfestsetzungen auch unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden können. Nach FICKERT/FIESELER stellt dies eine, auch für die Höhe baulicher Anlagen geltende, vernünftige Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten dar³⁰.
- 7 Die maximal zulässige Tiefe der Baukörper bis 1,7 m unterhalb der festgesetzten Fahrbahnoberkante der Planstraße dient dazu, mögliche Grundwasserschäden im PG soweit möglich zu reduzieren. Die Bestimmung der Unterkante der Flächenfundamente / Bodenplatten als unterer Bezugspunkt für deren Festsetzung soll dem flächigen Bauwerksschutz dienen. Insbesondere soll damit ein Eindringen von Grundwasser in ausgebaute Kellergeschosse vermieden werden.
- 8 Die Ausnahme für Fundamente sowie Anlagen zur Wasserhaltung und -speicherung soll ebenfalls dem Ziel des Bauwerksschutzes, wie auch der Niederschlagswasserrückhaltung dienen.
- 9 Um die, den örtlichen Gegebenheiten der Lage am Rand des Ortskerns und der näheren Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung unter Vermeiden einer städtebauliche Spannungen erzeugenden übermäßigen Baukubatur in den Teilbereichen des BG zu erreichen, wird die zulässige GRZ in dem südlichen WA 3 gegenüber den WA 1 und 2 im Talbereich reduziert. Mit den beiden Festsetzungen lassen sich übermäßige Überdeckungen vermeiden.

²⁹ Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden für MFH grundstückintegrierte, das Grundstück über den Gebäudegrundriss hinaus unterbauende TGa mit einer Tiefe von ca. 1,4 m unter Gelände avisiert.

³⁰ vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, Rn. 61 zu § 16 Abs. 5, S. 1278, Stuttgart, 13. Auflage 2019; Weiter heißt es dort, dass in besonderen Fällen, z.B. Grundwasserschutz, wie hier gegeben, bauliche Anlagen unter Festsetzung der Bezugspunkte auch hin ihrer Tiefe begrenzt werden können. SCHWIER nennt dabei als mögliche Festsetzungen die „maximale Tiefe“ oder kombinierte „Höhen- und Tiefenfestsetzungen“ für unterirdische bauliche Anlagen (vgl. Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Kap. 45.52, S. 1360, München, 2002).

- 10 Das SG Kreisentwicklung hinterfragte in seiner Stellungnahme vom 15.05.2024 zum erneut offengelegten Entwurf die maximal zulässige Höhenfestsetzung von 15 m für die Oberkante aller baulichen Anlagen im WA 1, bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche. Danach sei u.U. eine 5-geschossige Bauweise realisierbar. Aufgrund der vorhandenen dörflichen Struktur sei die sehr fragwürdig und könne nicht städtebauliches Ziel eines Angebotsbebauungsplans sein. Die Einlassung wurde entsprechend den Zielsetzungen der Planung abgewogen, u.a. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Mobilisierung nachverdichtungsfähiger Brachen und Flächen im bebauten OT zu entsprechen.
- 11 An der Festsetzung wird, auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, festgehalten.
- 12 Mülsen ist gemäß LEP 2013 der Raumkategorie des Verdichtungsraums zugeordnet. Mülsen stellt sich in nicht unwesentlichen Teilen als „Industriedorf“ dar und ist somit nicht wirklich Teil des ländlichen Raums. Dabei sollen nach G 1.2.1 die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass u.a. verkehrsbedingte Umweltbelastungen minimiert werden. Insbesondere die Ortsteile St. Jacob und Thurm weisen infolge ihrer Entwicklung verdichtete Bereiche mit entsprechenden Entwicklungspotenzialen auf.
- 13 Parallel zur avisierten Begrenzung der Versiegelung wird im WA 1 zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden innerhalb des Siedlungsbereichs eine hohe Auslastungsfähigkeit angestrebt. Die Zulässigkeit der höheren Flächenproduktivität wird dabei, auch zur städtebaulichen Akzentuierung, im Anschlussbereich an die bestehende Ortslage ermöglicht (u.a. Mehrfamilienhäuser im BBP „Rathausweg“, Kreissparkasse Zwickau, Filiale Thurm, Bebauung auf Flst. 56/7 am Sonnenweg auf der gegenüberliegenden Ortsseite, 3-geschossige Bebauung mit Satteldach auf Flst. 239/1, aufgrund Lage auf Höhenniveau von ca. 15 m über Talbereich). Die Festsetzung zur maximal zulässigen HbA in den Luftraum korrespondiert im WA 1 weiter unmittelbar mit der TF 1.2.2 (2) zur maximal zulässigen Tiefe der Baukörper in den Untergrund hinein von maximal 1,7 m (unterer Bezugspunkt dafür ist Unterkante jeweiliger Bodenplatte). Die begrenzt die Entwicklung von Untergeschossen aus Grundwasserschutzgründen nach unten.
- 14 Bei der hier angestrebten Errichtung flächenproduktiver Mehrfamilienhäuser sind i.V.m. der Begrenzung der überdeckbaren Grundstücksfläche zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf maximal 0,5 für Garagen und Stellplätze Tiefgaragenlösungen sehr wahrscheinlich, auch unabhängig von der derzeit angestrebten Lösung. Das begründet sich in der erforderlichen Anrechnung ihrer Zufahrten gemäß § 19 IV S. 1 Nr. 1. BauNVO.
- 15 In der nachfolgenden Zi. 5 wird eine ausführliche Würdigung der zeitgeschichtlichen bauseitigen Überprägung der Ortsstruktur und damit natürlich auch des Ortsbildes vorgenommen. In Ortsstruktur und Ortsbild von Thurm in der Umgebung finden sich alle zeit- und baugeschichtlichen Epochen seit dem frühen 19. Jahrhundert wieder. Eine besonders schützenswerte Eigenheit des Ortsbildes liegt hier nicht vor. Von daher wird es diesseits städtebaulich nicht als nachteilig angesehen, dass sich zeitlich nacheinander folgende Epochen nebeneinander entwickeln. Diesseits wird daher an den Ausführungen der Begründung zur inzwischen durch die baulichen Einflüsse seit fast 150 Jahren erfolgten Überprägung der historischen Strukturen unverändert festgehalten. Sie sind typisch für ein Industriedorf.
- 16 Der Bevölkerungsrückgang lässt sich nicht 1:1 auf den Baubedarf umlegen. Hier spielen vielfältige Faktoren eine Rolle, demografische aber auch strukturell und lagebedingt gemeindespezifische Faktoren. U.a. aufgrund des zunehmenden Altersdurchschnitts sinkt die Haushaltsbelegung in Mülsen um jährlich durchschnittlich ca. 1,0%.

- 17 Wenn z.B. ein Ehepartner stirbt, verbleibt der Überlebende oft in der ehelichen Wohnung. D.h. die Zahl der Single-Haushalte steigt. Ein Ende dessen ist in Umlegung der Zahlen der 8. RBV nicht absehbar. Weiterhin unterfallen allein ca. 21,79 ha Wohn- und Mischbauflächen nach den Ermittlungen zur FNP-Fortschreibung besonderen Planungserfordernissen mit Beachtung / Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bei der weiteren baulichen Innenentwicklung. Innerhalb der FNP-Fortschreibung wurden allein aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Lage in hoch gefährdeten erosiven Abflussbahnen ca. 41,5 ha Wohn- und Mischbauflächen gestrichen.
- 18 Nach den Ermittlungen der Baubedarfsanalyse besteht ein kurzfristiger Bedarf bis 2025 von 156 - 163 Wohnungen in Mülsen. Umgerechnet auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude von 1,9 ergibt sich ein Bruttobedarf von 82 - 86 Baugrundstücken. Abzüglich der Verfügungsreserve resultiert daraus ein Bedarf von 47 - 51 Neubaugrundstücken. Dass dabei auch eine ausgewiesene Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Neubau-Mehrfamilienhäusern besteht, beweist die sehr zügige Errichtung und Belegung der beiden MFH im benachbarten BBP „Rathausweg“ in weniger als zwei Jahren nach dessen Bekanntmachung. Eine hohe Flächenproduktivität, an einem entsprechend durch die nähere Umgebung vor- bzw. überprägten Standort wie dem gegenständigen wirkt also auch dem weiteren Flächenverbrauch für Neubaugrundstücke entgegen.
- 19 Die Umgebung des WA 3 ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren zwei Vollgeschossen bzw. einem mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die getroffene Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen soll also die Einfügung der hinzutretenden Bebauung an diesen Rahmen bewirken.
- 20 Vor dem Hintergrund des anstehenden baulichen Rahmens und des topografisch ansteigenden Baugeländes wird eine zusätzliche Regulierung über eine Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen nicht für erforderlich gehalten. Auch wird nicht in einen Bebauungszusammenhang mit schützenswerten stringenten Höhenparametern hineingeplant. Gewisse Differenzen durch Gestaltungsfreiheiten bei der Vollgeschossausbildung können an dem, am Ortskern randlich teilnehmenden Standort toleriert werden.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen / Nutzung solarer Energien

- 1 Die zulässige Bauweise folgt, in ähnlicher Weise wie die zulässigen Maße der baulichen Grundstücksausnutzung, der Umgebungsbebauung (vgl. Zi. 5.2, lit. b)). Grundsätzlich soll mit der offenen Bauweise eine gegenseitig aufgelockerte Bebauung und damit ein Einfügen in die anstehende Bebauung erreicht werden.
- 2 Aus diesem Grund werden in beiden WA 1 und WA 2 neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig. Damit können auch bei nachfolgenden Grundstücksteilungen optisch größer wirksame Gebäudekubaturen erreicht werden. Im WA 3 beschränkt sich die Zulässigkeit dagegen i.V.m. den Aussagen zu lit. b), Rn. 9ff. auf Einzelhäuser.
- 3 Dem in Rn. 1 aufgeführten städtebaulichen Gedanken folgen grundsätzlich auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) in den Neubau-BG. Weiterhin sollen die üGF einen, der Verkehrsführung folgenden, Orientierungsrahmen für die Bebauung vorgeben. Dies erfolgt im WA1 parallel zur errichteten Erschließungsstraße in das PG des BBP „Rathausweg“. Im WA 3 soll überwiegend eine gruppenförmige Anordnung der Bebauung um die geplante Erschließungsstraße erreicht werden.

- 4 Die umgriffenen Flächen und die Tiefe der üGF ist hinreichend bemessen die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige überdeckbare Grundfläche aufzunehmen.
- 5 In dem mit dem überwiegend denkmalgeschützten Vierseithof bereits bebauten WA 2 wird die Festsetzung neben Sanierung und Revitalisierung der denkmalgeschützten Scheunen, von der Ermöglichung einer maßvollen flächenmäßigen Erweiterung des nicht denkmalgeschützten Wohnhauses geleitet. Damit soll künftigen Nutzern eine hinreichende Möglichkeit zur Umsetzung heutiger Wohnansprüche ermöglicht werden. Um den Denkmalschutzbelangen Rechnung zu tragen, wird der Umfang der räumlichen Erweiterung auf die abgewandte Nordseite gelegt und auf die nordseitige Verlängerung des Anbaus begrenzt.
- 6 Eine Beeinträchtigung der angrenzend geplanten Versickerungsanlage (hier des Kiesfilters) ist nicht zu erwarten. Die Fläche zur Versickerung wurde umlaufend mit einem Pufferstreifen festgesetzt.
- 7 Weiterhin regte das SG Kreisentwicklung in seiner Stellungnahme vom 15.05.2024 zum erneut offengelegten Entwurf die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu Nutzung solarer Strahlungsenergie (bes. Photovoltaik) nach § 9 I Nr. 23 b BauGB an.
- 8 Eine mögliche Festschreibung z.B. zur Nutzung solarer Energien wurde nochmals geprüft. Prüfgegenstand war dabei, ob mit einer planungsrechtlichen Festsetzung z.B. einer „Solarquote“ den Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung über die festgesetzten Zulässigkeiten und Angebote mittel- bis langfristig besser entsprochen wird.
- 9 Eine Festsetzung zur Verwendung, Erzeugung bzw. Nutzung regenerativer Energien wird nicht vorgenommen. Nach § 9 I Nr. 23b können zwar zu vielen Arten regenerativer Energien Festlegungen getroffen werden, aber ausschließlich bauliche und technische Maßnahmen zu deren Nutzung festgeschrieben werden. Die Nutzung selbst kann aber auf der Grundlage von Nr. 23b nicht festgeschrieben werden. Derartige Festlegungen obliegen dem Energiefachrecht, wie z.B. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das regelt in seinem § 1 den Anspruch, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele durch zunehmende Nutzung von erneuerbaren Energien zu leisten.
- 10 Dazu regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) z.B. in § 71 GEG für alle neu zu errichtenden Gebäude, dass diese als Niedrigstenergiegebäude nach den weiteren Maßgaben des GEG zu errichten sind. In aller Regel wird das Energierecht, zu dem das GEG zu zählen ist, auch schneller an technische Entwicklungen angepasst, als das Baurecht. Es ist also dynamischer. Entwicklungen zum Wärmeschutz und zur Nutzung regenerativer Energien werden also zur Erreichung der allgemeinen Klimaschutzziele - in aller Regel deutlich - schneller angepasst. Bereits deswegen können statische Baurechtsfestsetzungen damit sehr kurzfristig leerlaufen.
- 11 Außerdem müssen alle Festsetzungen eines BBP dem Angemessenheitsgebot und der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Deren Beachtung ist in aller Regel mit den Festlegungen des GEG gegeben. In Ergänzung der fachrechtlichen Vorgaben werden die für die vorliegende Planung ergangenen Festsetzungen unter Einbeziehung der voranstehenden Ausführungen als ausreichend betrachtet.
- 12 Die im zeichnerischen Teil mittels Planzeichen 5 festgesetzten Ausschlussflächen A und B für Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen mit Feuerstätten dient der Sicherung eines hinreichenden Abstandes zum westlich außerhalb des PG stockenden Waldes und damit dem gegenseitigen Schutz der künftigen Gebäude und des Waldes.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Ziele sind die Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung zukunftsfähiger Wohnansprüche insbesondere der von einer hohen Abwanderung aus der Gemeinde gekennzeichneten Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen sowie der noch offensichtlich weit überwiegend „sesshaften“ Altersgruppe 15 - 25³¹. Dem muss zunächst die Raumausnutzung im Innern entsprechen. Um dem genügen zu können, sollen dem künftigen Bauherren gegenüber im Bereich der äußeren Gestaltung entsprechende Räume erhalten werden.
- 2 Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf diese Prämisse hin unter Gewährleistung eines Mindest-Einfügerahmens in die Umgebung aufgestellt.
- 3 Mit den im Umgebungsbereich des PG vorhandenen Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse Vorprägung herausgebildet (geneigte Dachformen, tlw. in sich unterschiedlich abgewinkelt bzw. von aufgesetztem Staffel-Vollgeschoss durchbrochen, Flachdachlösungen; weit überwiegend helle Fassaden mit abgesetzten dunklen Akzentuierungen [Anstriche, Verkleidungen]; Garagen mit ausgebildeten sehr flachen bis Flachdächern). Diese sollen aufgegriffen werden und in den zu bildenden, möglichst langfristig ausnutzungsfähigen Festsetzungsrahmen einfließen.
- 4 Das PG biete sich von seiner Lage im Ortsgefüge (Randlage Ortskern, abseitig der Hauptstraßen und des historisch prägenden Kernensembles um Kirche und Rittergut) trotz der unmittelbaren Lage zu baugeschichtlich wertvollen Einzelkulturdenkmalen auch dafür an, zeitgemäßen Wohnformen auch moderne und zweckmäßige Gestaltungsformen zu ermöglichen. Deswegen werden auch zeitgemäße Gebäudeformen mit Flachdachlösungen und mehr oder weniger ausgeprägten Penthouse- bzw. Staffelgeschosslösungen zulässig. Flachdachlösungen lassen sich ebenfalls, wie unterschiedlich abgewinkelte Dachformen (z.B. Mansarddächer) in die Grundintension eine möglichst hohe Ausnutzungsfähigkeit der Gebäude bzw. in der Folge des Baugebiets zu ermöglichen, einordnen.
- 5 Auch die zulässigen Dachneigungen geben insbesondere den angestrebten Dachformen mit hoher Gebäudeausnutzungsfähigkeit entsprechenden Raum. Es werden lediglich Dachformen ausgeschlossen, die von dem bewusst offen gestalteten Rahmen deutlich abweichen und sich nicht einfügen würden.
- 6 *Davon abweichend wird entsprechend der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde für die angestrebte Sanierung des überwiegend denkmalgeschützten Ensembles der Rahmen für Dachformen und -neigungen auf das Bestandsvorbild beschränkt. Damit soll eine denkmalschutzgerechte Sanierung gestaltungsseitig unterstützt werden. Da aber alle Bauvorhaben/Reparaturen/Sanierungen an den Einzeldenkmalen der Hofanlage nach § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, kann diesseits auf weitere planungsrechtliche Festlegungen verzichtet werden. Detaillierte Auflagen und Festlegungen können im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erteilt werden.*

³¹ Dieses (Ab-)Wanderungsverhalten in der Gemeinde Mülsen gemäß Tab. 1 weicht von der langfristigen Binnenwanderung der deutschen Mehrheitsbevölkerung in Sachsen deutlich ab. In Sachsen wandert vor allem die Gruppe der 20 - 25 Jährigen ausbildungs- und berufsfindungsbedingt. Ab 25 Jahren sinkt das Binnenwanderungsverhalten in Sachsen deutlich ab (vgl. www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de)

- 7 Die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen dient der Förderung der aktiven Nutzung solarer Energien. Dabei sollen deren Nutzungsmöglichkeiten bei allen Dachformen, auch bei Flachdachlösungen jahreszeitgerecht möglich und die Panels ausbeuteoptimierbar ausgerichtet werden können. Von daher wird i.V.m. der zumindest tlw. zu erwartenden Errichtung von Flachdächern sowie der außerhalb des Ausbeuteoptimums von +/- 30° Abweichung der Südorientierung eine Aufständigung bis 70° für zulässig erklärt. Der zulässige Aufständigungswinkel wird zur Einfügung an der zulässigen maximalen Dachneigung angelehnt.
- 8 Weiterhin werden auch Gründächer ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung hinaus, gleichzeitig die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so einer Verschärfung der Hochwasserproblematik sowie einer Überwärmung des inneren Baubereichs entgegenwirken können.
- 9 Mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben soll die Störung der vorgeprägten städtebaulichen Ordnung im weiteren Umgebungsbereich des PG durch die Verwendung über die Jahre wechselnder Modifarben entgegen gewirkt werden. Bei blauen und grünen Farben, ist dies im Einzelnen zu entscheiden. Dunkelblauen Farbtönen von Dachsteinen, denen auch die Solaranlagen entsprechen, ist eine Einfügung aufgrund ihrer Nähe zu schwarzen bzw. dunkelgrauen Farben die Einfügung eher zuzusprechen als hellblauen Farbtönen. Für grüne Farbtöne gilt dies sinngemäß. Bei der Bewertung auf deren Einfügung ist auch Vorhandensein von Gründächern zu berücksichtigen.
- 10 Bei der Fassadengestaltung soll einerseits durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben einer zu starken „Verdunklung“ entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Zum anderen dienen die Verbote der TF 2.2 (2) und 2.3 (3) dem Ziel der gegenteiligen Vermeidung einer zu starken „Verbuntung“. Unter grell leuchtenden Farben werden dabei Farben verstanden, die hervorstechend, aufdringlich oder sehr intensiv wirken, z.B. durch ihre Farbeigenschaften wie neongelb oder neongrün.
- 11 Die weiteren Vorgaben zu den Einfriedungen sollen einerseits neben ihren Sicherheitsaspekten, im PG zu dessen innerer Gliederung beitragen. Andererseits soll ein Entstehen einer „Verschanzung“ der einzelnen Baugrundstücke und somit des PG vermieden werden.
- 12 *Neu aufgenommen wird ein Verbot von Stein-, Schotter- u/o Kiesgärten. Darunter fallen von einer Gebäudeverbindung unabhängige Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Stein, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie. Definitionsgemäß nicht gemeint sind damit mit Gebäuden unmittelbar verbundene bzw. gebäudeangrenzende Terrassen. Die sind bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 I BauNVO oder ggf. Bestandteil der baulichen Hauptanlage. Ihr flächenmäßiger Umfang unterliegt der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von 40 % des ins Bauland fallenden Grundstücksanteils.*
- 13 *Als flächenhaft gelten Gestaltungselemente oder Nutzungen nach Rn. 11, Satz 1 ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m² je Baugrundstück.*
- 14 *Das Verbot dient einer übermäßigen Versiegelung im PG und soll weiterhin die bestehenden Bodenfunktionen erhalten helfen. Die Ausnahme für einen gebäudeumlaufenden Bereich dient dem Gebäudeschutz.*

- 15 Die Regelungen zu Werbeanlagen werden wegen der Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Freiberufler, hand- und kleingewerbliche Nutzungen für erforderlich gehalten. Die Einschränkungen sollen ebenfalls eine optische Beeinträchtigung des Siedlungscharakters im weiteren Umgebungsbereich vermeiden. Dies gilt sinngemäß auch für die weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit auf Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe.

6.5 Denkmalschutz

- 1 Die Scheunen ehemaligen Gehöfts Thurmer Nebenstraße 22 (Flst. 230/17) werden als Einzeldenkmale in der Denkmalliste geführt. *Die Scheunen sind allerdings sanierungsbedürftig, tlw. sogar stark sanierungsbedürftig. Soweit möglich sollen sie saniert und erhalten werden. Infolge dessen ist deren derzeitige Erlebbarkeit nur noch als allgemein bzw. sogar untergeordnet bedeutend einzustufen (vgl. Teil B, Zi. 3.1 i.V.m. Anl. 2, Tab. 3 Zeile „Kultur- u. Sachgüter“ u. zu den Auswirkungen Zi. 3.2, lit. g.a)). Abwertend auf die Erlebbarkeit wirkt auch die baukulturell sehr heterogene Umgebung (vgl. Rn. 6ff).*
- 2 *Die untere Denkmalschutzbehörde (UDB) des Landkreises Zwickau formuliert in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2023 die Forderung bei der Erhaltung der Hofanlage aus denkmalpflegerischer Sicht unter Beachtung aller Ansprüche, das Kulturdenkmal angemessen und denkmalgerecht zu sanieren. Die Einlassung entspricht den Zielen dieser Planung (vgl. Zi. 5, lit. b) Rn. 3f). Ein Kulturdenkmal ist am besten unter Nutzung zu erhalten.*
- 3 *Deswegen wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass die UDB mit dem verwendeten Begriff Ansprüche, die geplanten Nutzungen und die die damit verbundenen Erfordernisse und Ansprüche im Blick hat. Von daher ist kein Widerspruch zu den verfolgten planerischen Zielen zur Revitalisierung des betroffenen Vierseithofs Thurmer Nebenstraße 22 zu erkennen. Das Landesamt (LA) für Denkmalpflege (Denkmalschutzfachbehörde) äußerte in seinen Stellungnahmen vom 28.11.2022 und 14.08.2023 keine Einwände gegenüber der Planung.*
- 4 *Das von der UDB ausgeführte Erfordernis denkmalrechtlicher Genehmigungen für Bauvorhaben/Reparaturen/Sanierungen an den Einzeldenkmalen der Hofanlage wird ergänzend in den Texthinweis (TH) 3.9 aufgenommen. Damit soll das grundlegende rechtliche Erfordernis für die künftigen Bau- bzw. Nutzungswilligen herausgehoben im Plan erkennbar werden. Mit der Aufnahme wird diesseitiger Auffassung der Hinweispflicht im Planverfahren hinreichend genügt.*
- 5 *Der Dokumentationswert besteht im Zeugnis der bäuerlichen Wirtschaftsweise vergangener Zeiten i.V.m. der historischen Fachwerkbauweise. Eine darüber hinausgehende herausgehobene orts- und landschaftstypische oder gar ortshistorische Bedeutung ist nach der Beschreibung der Kulturdenkmalliste nicht verbunden. Bereits das Wohnstallhaus auf der Nordwestseite des Vierseithof-Ensembles ist nicht als Denkmal geschützt.*
- 6 *Daran – und an den bereits vorhandenen baulichen Gegebenheiten - haben sich die Anforderungen an den Umgebungsschutz zu orientieren.*
- 7 In Ergänzung und zur Dokumentation denkmalrechtlicher Genehmigungserfordernisse bzgl. des unmittelbaren Umgebungsschutzes wurde der entsprechende Hinweise der UDB ihrer Stellungnahme vom 18.09.2023 noch in den TH 3.9 aufgenommen.

- 8 Bereits im Zuge der erneuten Auslegung zum BBP „Rathausweg“ gingen mehrere Stellungnahmen zum Umgebungsschutz und weitergehend zur Bewertung der Ortsstruktur im Umfeld des Bereichs zwischen Buswendeschleife und Rathausweg ein. Deswegen wurde die Thematik auch an dieser Stelle bereits zur frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen und thematisiert.
- 9 Sinngemäß äußerten sich die Stellungnahmen zur Ortsstruktur, mit Bebauung dieses Bereichs würde die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in dieser landwirtschaftlich geprägten Ortslage zerstört werden. *Die UDB des Landkreises Zwickau brachte in ihren Stellungnahmen vom 10.01.2023 und vom 18.09.2023³² erneut die Beeinträchtigung des Ortsbildes vor, ohne aber neue Aspekte bzgl. der nachfolgenden Darlegungen anzuführen. Diesseits wird daher an den nachfolgenden Ausführungen einer inzwischen durch die baulichen Einflüsse seit fast 150 Jahren Überprägung der historischen Strukturen unverändert festgehalten. Sie sind typisch für ein Industriedorf.*
- 10 Die Einlassungen entsprechen nicht der örtlich prägenden Umgebungsstruktur. Die örtliche Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets stellt baukörperseitig eine Melange verschiedenster Baustrukturen und zeitlicher Baukulturansichten dar, wie
- Einfamilienhaussiedlung mit weit überwiegend standardisierten, einheitlichen Baukörpern ohne baulichen Bezug zur ursprünglich dörflichen Struktur (bes. Neue Siedlung),
 - mehrgeschossige Industriedorfwohngebäude im Stil unterschiedlicher Zeitepochen mit vereinzelt eingestreuten niedriggeschossigen, kleinkörnigen Einfamilienhäusern,
 - dem zeitlichen Repräsentationsgeschmack der Bauherren entsprechende öffentliche Bauten,
 - Gewerbebauten und die reliktsch noch vorhandenen, z.T. stark devastierten beiden Vierseithöfe.
- 11 Insbesondere im 20. Jahrhundert wurde im Zuge der industriellen Entwicklung die bis ins 19. Jahrhundert gut erkennbare historische dörfliche Struktur Thurms eines Waldhufendorfs, mit Waldhufen, Gutsblöcken u. Häuslerzeilen stark überformt und in der Flurstruktur gestört. Auch die heute in der Umgebung ablesbare bauliche Dichte und Flurstruktur entspricht gemäß voranstehender Aufzählung weit überwiegend nicht mehr der historischen Struktur (vgl. Abb. 3 - 5).
- 12 Eine auf wirtschaftliche Gewinnerzielung ausgerichtet landwirtschaftliche Nutzung i.S. des § 201 BauGB wird im PG, wie auch im angrenzenden Bereich bis zum Rathausweg Umgebungsbereich schon längerfristig nicht mehr betrieben. Es findet nur noch eine hobbymäßig betriebene temporäre, teilflächig wechselnde Pferdebeziehung. Die Landwirtschaft ist im Umgebungsbereich mindestens seit einem Jahrzehnt überhaupt nicht mehr prägend.
- 13 Das PG ist zwar kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone für den OT Thurm. *Trotzdem ist das PG aufgrund der bestehenden unmittelbaren Nähe zu der örtlichen archäologischen Denkmalzone noch Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes mit hoher archäologischer Relevanz. Mit seiner Stellungnahme zeigte das Landamts für Archäologie (LfA) vom 29.11.2022 das Erfordernis archäologischer Grabungen vor Beginn der Bautätigkeiten an. Das LfA gab dazu Formulierungen zur Aufnahme als Texthinweis in die Planunterlagen vor. Diese werden entsprechend in den TH 3.9 der Planung aufgenommen. Der Hinweis richtet sich an die nachfolgende Umsetzung der Planung. In seiner Stellungnahme vom 11.08.2023 bestätigt das LfA, dass seine Belange damit ausreichend berücksichtigt sind.*

³² Bezug hierin ist nur noch die Bebauung der Hanglage, mithin des WA 3
Begründung BBP Wohngebiet „Mühlberg“ Ortsteil Thurm



Abb. 3
 Ortstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1800
 Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2021

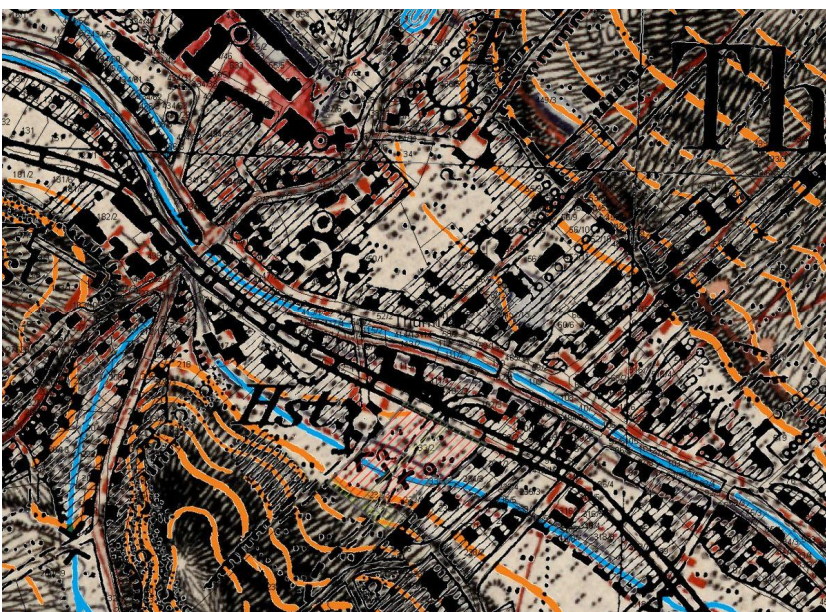


Abb. 4
 Abb. 1 überlagert mit Ortstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1930
 Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2021

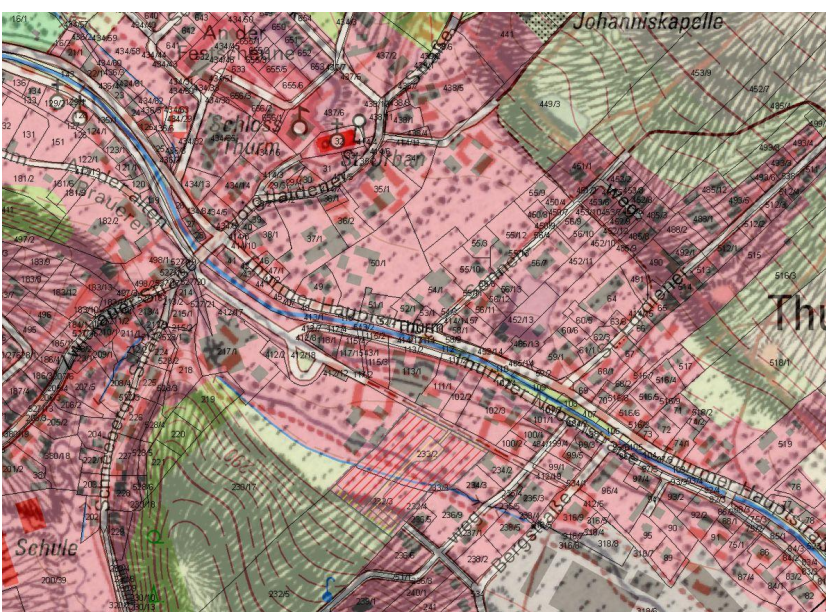


Abb. 5
 Abb. 1 überlagert mit heutiger Ortstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg
 Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2021

- 14 Aufgrund eines darüber hinaus weiterhin möglichen Auffindens historischer Bodenfunde wurde gleichermaßen die dafür gesetzlich bestehende Meldepflicht ergänzend in den TH 3.9 aufgenommen.

6.6 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Oberflächenwasser

- 1 Im Standort wurde und wird zur Ableitung ein eigenes Kanalsystem für Schmutzwasser aufgebaut. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt weiter über die bestehende Entsorgungsinfrastruktur der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ) mittels inzwischen hergestelltem Anschluss an den 800'er Staukanal in der Buswendeschleife Thurmer Nebenstraße.
- 2 Eine funktionierende Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Anschluss an das zentrale Entsorgungssystem der WWZ gegeben. In ihrer Stellungnahme vom 10.08.2023 bestätigt die WWZ, ihre dbzgl. Belange haben Berücksichtigung gefunden.
- 3 Für das Niederschlagswasser wird ebenfalls ein eigenes Entwässerungssystem für den Gesamtstandort innerhalb dieses PG aufgebaut (Flst. 230/17, gemäß Planeintrag in der Planzeichnung westlich anstehendes Gehöft Thurmer Nebenstraße 22, östlich Buswendeschleife in Thurmer Nebenstraße und nördlich der Erschließungsstraße für das WA 1 dieses BBP und die WA 1 und WA 2 des BBP „Rathausweg“). Die geplante und bereits teilgenehmigte Entsorgungsanlage besteht in der vorgesehenen Fläche aus drei Teilen, die da sind,
 - a) der Kiesfilter im Kern der Anlage zur Versickerung ankommenden Niederschlagswassers in den gemäß der Anl. 8 der Begründung beigefügten Unterlagen ortskonkret nachweislich versickerungsfähigen Untergrund (noch nicht wasserrechtlich genehmigt),
 - b) der diesen außen umfassende Stauraumkanal mit einer Überleitung zum Mülsenbach, in den 10 l/s Niederschlagswasser eingeleitet werden dürfen (wasserrechtlich genehmigt am 13.10.22) und
 - c) der mit einem zusätzlichen Rückstauvolumen ausgestatteten Stellplatzanlage (wiederum noch nicht wasserrechtlich genehmigt).
- 4 Die überdeckende Stellplatzanlage wird dazu mit einem Umlaufbord von + 20 cm und einem verfügbaren Stauraum von ca. 118,8 m³ als zusätzliche Rückhaltefläche ausgebildet und vorgehalten.
- 5 Im Zuge der Planung für die Entsorgungsanlage wurde auch eine Gesamtermittlung zu den anfallenden Niederschlagswassermengen getätigt. Danach kann mittels der im PG dieses BBP verorteten und räumlich festgesetzten Fläche für Stauraumkanal, Kiesfilter-Versickerungsanlage zzgl. des zusätzlichen Rückstauvolumens der oberirdisch darüber geplanten und festgesetzten Stellflächen für alle anzuschließenden Flächen der BBP „Rathausweg“, „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP abgebildet werden. Gemäß der aktualisierten Berechnung sind insgesamt an die Anlage 18.872 m² undurchlässige Fläche anzuschließen. Das erforderliche Rückhaltevermögen beträgt 527,5 m³, das gesamte Rückhaltevolumen mit Versickerung beträgt 636,6 m³.
- 6 Standort Ausführung und Berechnung des Rückhaltevolumens sind in Anl. 11 dargestellt.
- 7 Planungsrechtlich wird die Gesamtanlage mittel der Planzeichen 9.1, 9.2 und 9.3 in diesem BBP auf der vorgesehen und, im durch den wasserrechtlich bereits genehmigten Stauraumkanal, fixierten äußeren Umgriff zzgl. eines Pufferstreifens gesichert.

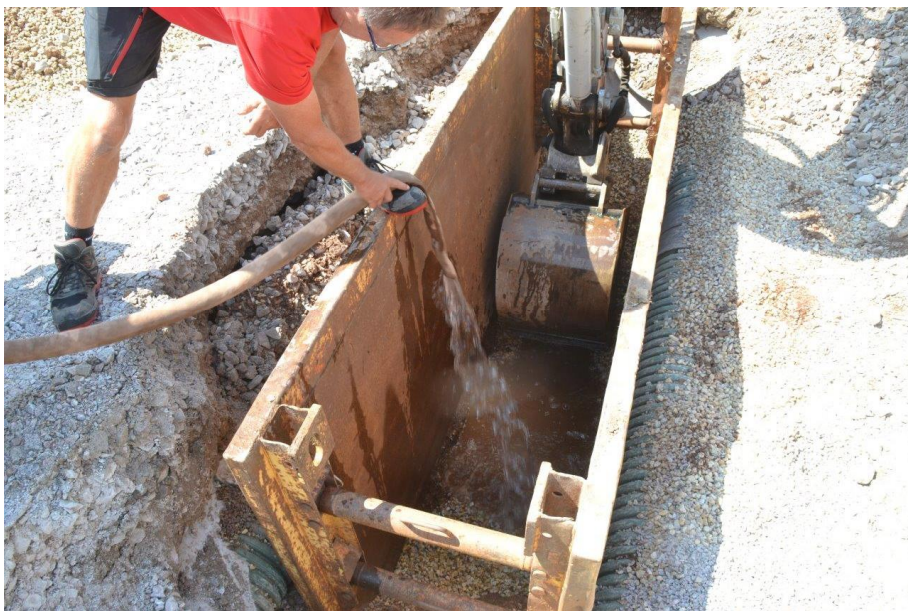
- 8 Mit den ermittelten Werten, der den Anl. 8 und 11 beigefügten Unterlagen, zum insgesamt erforderlichen und geplanten Rückhaltevolumen und der ortsgenau gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sowie dem einbezogenen Drosselabfluss in den Mülsenbach lässt sich die Entsorgungssicherheit für den gesamten Wohnstandort Rathausweg – Mühlberg, bestehend aus dem rechtswirksamen und bereits überwiegend bebauten BBP „Rathausweg“ sowie dem BBP „Oberer Rathausweg“ und diesem BBP Wohngebiet „Mühlberg“ insgesamt gewährleisten.
- 9 Das SG Kreisentwicklung macht in seiner Stellungnahme noch einige Problem auf (auf privater Fläche errichtet, die nicht im Eigentum der Gemeinde oder des öffentlich-rechtlichen Abwasserentsorgungsunternehmens steht, wasserrechtlichen Genehmigungen auf ein privates Unternehmen ausgestellt, keine Angaben zu Betriebskonzept der Niederschlagswasserentsorgung), die nachfolgend noch erläutert werden.
- 10 Die Niederschlagswasserentsorgung soll, - wie in Rn. 3 ergänzt als Gesamtanlage - bestehend aus den drei Teilen, Stauraumkanal, Kiesfilter zur Versickerung und Stellplatzanlage mit Rückstauvolumen, für den Gesamtstandort des Wohngebiets Rathausweg – Mühlberg im Norden des plangegegenständigen Flst. 230/17 nahe Thurmer Nebenstraße / Alter Bahndamm erfolgen. Nichts anderes ist auch mit dem Begriff des „eigenen“ Entwässerungssystems umschrieben. Aus diesem Grund erfolgen die entsprechenden Flächenfestsetzungen in diesem BBP mittels Entsorgungsfläche (§ 9 I Nr. 14 flächig und überlagernd mit jeweiliger Zweckbestimmung) sowie privater Verkehrsfläche (§ 9 I Nr. 11, überlagernd mit Zweckbestimmung Stellplätze). Die im Plan zeichnerisch mit vorbenannten Planzeichen festgesetzten, sich tlw. überlagernden Flächen übernehmen den bereits in Teilen genehmigten, bestehenden und fungierenden Standort der Gesamtentwässerungsanlage und setzen die Teile und ihre zugewiesenen Funktionen planungsrechtlich fest. Um die Auslegung der Planung zu erleichtern, wird die angesprochene Passage in Zi. 6.6, lit. a), Rn. 3 entsprechend dem Planfortschritt angepasst. Die Lage der Teile der Anlage ergibt sich aus Anl. 11 der Begründung.
- 11 Die wasserrechtliche Erlaubnis ist auf den Eigentümer des Flst. 230/17 und Erschließungsträger zur Erschließung des BBP „Rathausweg“ wie auch des BBP „Oberer Rathausweg“ ausgestellt. Das Erschließungsgebiet zum BBP „Rathausweg“ umfasst bereits die nordöstlichen Teile des Flst. 230/17 ab der Erschließungsstraße bis an die Thurmer Nebenstraße / Alter Bahndamm (vgl. Anl. 13).
- 12 Für die Niederschlagswasserentsorgung hat der Erschließungsträger bereits eine Erschließungsvereinbarung mit der WWZ GmbH für die BBP „Rathausweg“ und „Oberer Rathausweg“ abgeschlossen. Diese beinhalten insbesondere auch die Übernahme der Betriebsführung der Gesamtentwässerungsanlage durch die WWZ GmbH, das öffentlich-rechtlichen Abwasserentsorgungsunternehmen des zuständigen Regionalen Zweckverbands. In die technische Ausführung der Entwässerungsanlage sind bereits entsprechende Arbeitssicherheitsanforderungen der WWZ GmbH integriert. Für diesen BBP ist die Erschließungsvereinbarung noch zu ergänzen. Der Entwurf dazu liegt der Gemeinde vor.
- 13 Der vorgesehene Standort der Entwässerungsstandort verbleibt im Eigentum des derzeitigen Eigentümers des Flst. 230/17, Inhabers der wasserrechtlichen Erlaubnis und Erschließungsträgers, der Fa. Cullinan. Bei einem Verkauf des Gehöfts im WA 2 wird es aus dessen Grundstück herausgelöst. Die oberirdische Stellplatzfläche soll an den Betreiber der Anlage des Betreuten Wohnens vermietet werden.

- 14 Die Straßenentwässerung von den künftig öffentlichen Straßen ist planmäßig in die Bemessung der Niederschlagsentwässerungsanlage mengen- und gütemäßig integriert. Eine entsprechende Sedimentationsanlage ist der Versickerung und Ableitungsanlage im Zulauf zur Gesamtanlage vorgeschaltet.
- 15 In den Erschließungsverträgen der Gemeinde mit dem Erschließungsträger, wie auch in dessen Erschließungsvereinbarungen mit der WWZ GmbH sind Sicherheitsleistungen vereinbart. Damit wird für die Gemeinde das Kostenrisiko gedeckt. Die Erschließungsverträge wurden und werden vom Gemeinderat beschlossen.
- 16 Mit den begleitenden Verträgen lässt sich sowohl die Entsorgungssicherheit (Sicherheitsleistung für die WWZ bei zwar unwahrscheinlicher, aber dennoch für alle Zukunft nicht sicher ausschließbarem Eintrittserfordernis der WWZ GmbH in die Fertigstellung der Anlagen) gewährleisten wie auch das Risiko möglicher Kostenbelastungen der Gemeinde hinreichend sicher vermeiden.
- 17 Trotz der voranstehend erläuterten technischen Bedingungen und Gegebenheiten sowie der vorgenommenen Überprüfung der anzuschließenden Flächen und nochmaligen Überrechnung des erforderlichen sowie mit der dreiteiligen Anlage gegebenen Rückhaltevolumens äußerte das LfULG in seiner Stellungnahme vom 08.05.2024 bzgl. der Hydrogeologie erhebliche Bedenken. Der konkrete Aufbau und Funktionsweise geplanter Versickerungsanlage erschließt sich aus Lageplan nicht. Die im Lageplan angetragenen Schnitte A und B liegen nicht vor. Damit ist die höhenmäßige Einordnung der Versickerungsanlage bzgl. des zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstands nicht nachzuvollziehen.
- 18 Dem ist zu entgegnen, das Konzept zur Niederschlagsentwässerung des gesamten Wohnstandorts „Rathausweg – Mühlberg“ wurde im Jahr 2022 auf Grundlage der im geplanten Anlagenbereich 2021 durchgeführten Erkundungsbohrungen und deren Analyseergebnissen geplant. Den Schnitten lässt sich der höhenmäßige Abstand der Versickerungsanlage auf den angesetzten - und durch Messungen am 06.09.2021 nach einer längeren und ausgiebigen Niederschlagsperiode Ende 08/2021 ermittelte - Grundwasserstand entnehmen (vgl. Anl. 11). Die Unterkante der Versickerungsanlage weist eine Höhenlage von 273,20 müNN und so einen Abstand von 1 m über dem eingestellten Grundwasserstand auf. Dieser lag bei den drei standortgenau vorgenommenen Bohrungen T 4/21, T 7/21 und T 8/21 gemäß Anl. 11 zwischen 272,05 - 272,23 müNN (vgl. zu allem Anl. 11).
- 19 Der Bereich der Bohrungen T-4/21, T-7/21 und T-8/21 befindet sich innerhalb der holozänen Talfüllung fQh des Mülsenbaches. Dabei ist i.d.R. von einer gegebenen, außer bei Hochwasserereignissen effluenten, Korrespondenz mit dem Gewässer auszugehen.
- 20 Anhand der detaillierten Beurteilung des gefördertem Bohrgutes waren innerhalb der ungesättigt erbohrten Zone keine lithologischen Hinweise (z.B. Horizonte mit Fe-/Mn-Konkretionen) feststellbar, welche auf eine größere Schwankungsbreite des Grundwassers mit einer signifikant höheren Mittellage hinweisen würden. Auch wurde die Geländearbeiten zu Zeitpunkten ausgeführt, in welchen der Mülsenbach (bezogen auf den Pegel Niedermülsen 1) einige cm über dem Mittlerer Wasserstand (MW; Ende März 21) bzw. ebenfalls noch über MW in einer ablaufenden kleinen Hochwasserwelle registriert wurde (06.09.21). In der 3. Dekade August 21 (ab 22. - 31.08.) hat es ergiebig geregnet, während es Anfang September trocken war (vgl. Anl. 11).

- 21 Beide Beobachtungen können zwar keine Ermittlung des MHGW über eine standortbezogene und langjährige Beobachtung eine Grundwassermessstelle, als einzige Möglichkeit, ersetzen. Sie stützen jedoch den Ansatz, dass die bei den Feldarbeiten ermittelten Wasserstände um 272,1 – 272,2 m NHN mit einer geringen Schwankungsbreite als typisch für Normalwetterlagen und die mittlere Wasserführung des Mülsenbaches angesehen werden können. Damit kann hinreichend sicher eine funktionsfähige Versickerung am Standort angenommen werden.
- 22 Die untere Wasserbehörde erhebt in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf trotz einiger gleichlautender Kritiken keine Bedenken zur vorgelegten Niederschlagswasserentsorgung.
- 23 Weiter bemängelte das LfULG, dass die Bemessung der Versickerungsanlage auf Durchlässigkeitsbeiwert von $4,8 \times 10^{-4}$ m/s beruht, der aus Siebanalyse ermittelt wurde. Dabei sollten Durchlässigkeitsbeiwerte für Bemessung von Versickerungsanlagen aus Sieblinienauswertungen mit einem Korrekturfaktor von 0,2 versehen werden. Die Bemessung der Versickerungsanlage müsste danach mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $9,6 \times 10^{-5}$ m/s erfolgen. Die untere Wasserbehörde schrieb dazu, die dokumentierten Wasserstände spiegeln Verhältnisse am Stichtag wieder. Bei entsprechenden meteorologischen Verhältnissen seien auch höhere Grundwasserstände denkbar, was mögliches Sohlniveau einschränkt.
- 24 Zum Umgang mit dieser Einwendung wurde nochmals fachliche Expertise eingeholt (vgl. Anl. 11). Im unmittelbaren Standortbereich der Versickerungsanlage wurden drei Bohrungen niedergebracht (T-4/21 am 30.03.21, T-7/21 und T-8/21 am 06.09.21, vgl. Anl. 8 u. 11). Für alle diese Bohrungen wurde in vier Proben die Durchlässigkeit ermittelt. Der in der Bemessung der Versickerungsanlage angesetzte k-Wert von $k = 4,8 \times 10^{-4}$ m/s (Probe 21002-T4-2) bildet nur einen, nämlich den ungünstigsten der vier ermittelten k-Werte, ab.
- 25 An den zusätzlich nach der identischen Ableitmethode bearbeiteten Proben wurden deutlich größere k-Werte ermittelt, Probe 21002-T7-1 ($3,5 \times 10^{-3}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($1,9 \times 10^{-3}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($2,2 \times 10^{-3}$ m/s). Diese liegen innerhalb der oberen – mittleren Eignungsspanne für eine Versickerung. Um den Korrekturfaktor versehen, ergeben sich folgende Werte, Probe 21002-T4-2 ($9,6 \times 10^{-5}$ m/s), Probe 21002-T7-1 ($7,0 \times 10^{-4}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($3,8 \times 10^{-4}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($4,4 \times 10^{-4}$ m/s).
- 26 Anhand der zusätzlichen Ergebnisse kann im Areal der betreffenden Bohrpunkte auch faktorisiert mit 0,2 ein mittlerer k-Wert (als Mittelwert bzw. Median) in der Größenordnung des zitierten Planungswertes von $k = 4,8 \times 10^{-4}$ m/s abgeleitet bzw. als Ansatzwert für die Bemessung gewählt werden.
- 27 Inzwischen wurde am 24.07.2024 ein standortkonkreter Schurf im Bereich der Versickerungsanlage gesetzt und ein Versickerungsversuch für deren noch zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis durchgeführt (vgl. Abb. 6 - 9). Im Ergebnis bestätigten sich die voranstehenden Aussagen. Der Versickerungsversuch ergab insgesamt sogar ein geringfügig besseres Ergebnis als die zugrunde gelegten $4,8 \times 10^{-4}$ m/s, nämlich $5,07 \times 10^{-4}$ m/s.
- 28 Anhand der detaillierten Beurteilung des geförderterten Bohrgutes waren innerhalb der ungesättigt erbohrten Zone keine lithologischen Hinweise (z.B. Horizonte mit Fe-/Mn-Konkretionen) feststellbar, welche auf eine größere Schwankungsbreite des Grundwassers mit einer signifikant höheren Mittellage hinweisen würden. Auch wurde die Geländearbeiten zu Zeitpunkten ausgeführt, in welchen der Mülsenbach (bezogen auf den Pegel Niedermülsen 1) einige cm über dem Mittlerer Wasserstand (MW; Ende März 21) bzw. ebenfalls noch über Mittelwasser in einer ablaufenden kleinen Hochwasserwelle registriert wurde (06.09.21). In der 3. Dekade August 21 (ab 22. - 31.08.) hat es ergiebig geregnet, während es Anfang September trocken war (vgl. Anl. 11).



Abb. 6 - 9 Durchführung standortkonkreter Versickerungsversuch im Bereich der festgesetzten Versickerungsanlage Flst. 230/17
Quelle: [Strata Ingenieure GmbH, Limbach-Oberfrohna](#)



○ Abfälle

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden. *Das Amt für Abfallwirtschaft des LRA Zwickau stimmt der Planung in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf grundsätzlich zu. Es werden Hinweise zu Bereitstellung und Leerung der Abfallbehälter gegeben. Diese werden in die Anl. 6 dieser Begründung übernommen.*
- 2 *Weiter werden Hinweise zur erforderlichen Erschließung gegeben. Das Plankonzept sieht für die WA 1 und WA 2 eine durchlaufende Erschließungsstraße bis ins Baugebiet „Rathausweg“ vor. Der Verkehrsraum ist mit 6,5 m Breite hinreichend bemessen, die Straße entsprechend dem zugefügten Regelquerschnitt entsprechend auszubauen. Zur Erschließung des WA 3 wird eine ebenso breite Verkehrsfläche mit hinreichend bemessener Wendeanlage festgesetzt, die eine Andienung ohne Rückwärtsfahren möglich macht.*
- 3 Alle künftigen Grundstücke werden so angelegt, dass die Abfallbehälter am Leerungstag an den öffentlichen Straßen bereitgestellt werden.

b) Versorgung

○ Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen.
- 2 In der Betrachtungsweise des gesamten Wohnungsbaustandortes wurden neue Versorgungsleitungen in das gesamte Baugebiet hinein verlegt. Die Anbindepunkte befanden sich an den Versorgungsleitungen 125x11,4 PE in der Thurmer Nebenstraße am Schieberkreuz in Höhe der Wendeschleife sowie an der Versorgungsleitung DN 150 AZ im Rathausweg. Ein Ringschluss wurde hergestellt. Die künftigen Gebäude der BG 1 und BG 2 sollen hier angeschlossen werden.
- 3 Für das südöstlich anschließende PG des BBP „Oberer Rathausweg“ muss ebenfalls eine neue Versorgungsleitung mit Anbindepunkt an der Versorgungsleitung, die den Ringschluss bildet, hergestellt werden. An diese neue Stichleitung ist am Endpunkt ein Hydrant zu setzen. Alle geplanten Häuser sind jeweils separat an die neue Versorgungsleitung anzuschließen. Diese Leitung ist in das BG 3 dieses BBP zu verlängern. An die neue Stichleitung ist am Endpunkt ebenfalls ein Hydrant zu setzen. Der letzte Hausanschluss bindet am Endpunkt auf.
- 4 Aufgrund des Geländeneiveaus ab Talsohle, kann gemäß Stellungnahme der WWZ ein AVB-gerechter Versorgungsdruck für geplante Häuser im WA3 nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher wird der Einbau gebäudebezogener Druckerhöhungsanlagen mit Saugbehälter seitens der WWZ empfohlen. Diese werden Kundenanlagen und sind nach den Wasserzählern zu installieren.
- 5 Für den Neuanschluss sind Versorgungsleitungen in der Planstraße vorgesehen. Der Hinweis auf das Erfordernis eines Hydranten wird durch diese Darlegung in der weiteren Planung berücksichtigt. Eine bodenrechtliche Bedeutung, die eine zeichnerische Festsetzung erforderte, besteht nicht.
- 6 Die Standortfestlegung ist Sache der nachfolgenden Erschließungsplanung. Für die Erschließung des Baugebiets WA 3 wird der Erschließungsträger derselbe sein, der auch für die Erschließung der Baubereiche „Rathausweg“ und „Oberer Rathausweg“ verantwortlich ist bzw. werden wird. Er kennt das Prozedere und wird eine ergänzende Erschließungsvereinbarung mit der WWZ abschließen. Dort werden die fachlichen Fragestellungen behandelt.

- 7 Für die Löschwasserversorgung steht zur Erstbekämpfung ein System mehrerer Ober- und Unterflurhydranten in der Umgebung bis 300 m um das PG zur Verfügung, so in der Nähe des Hausgrundstückes Rathausweg 7 auf der Leitung DN 150 AZ 48 m³/h über 2 Stunden). Weitere Hydranten stehen am Rathausweg 14 und an der Neuen Siedlung 10 zur Verfügung (jeweils 24 m³/h über 2 Stunden).
- 8 Die aufgrund der bis zu viergeschossig möglichen Bebauung in den WA 1 und WA 2 erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/Stunde ist damit darstellbar.
- 9 Gemäß der Stellungnahme der WWZ sind für die jeweiligen Häuser im oberen Hangbereich (WA 3) einzelne, wohngebäudebezogenen Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.
- 10 Der zu errichtende Hydrant an Endpunkt der Versorgungsleitung in der Planstraße kann aber, entgegen der Annahme zum erneut offengelegten Entwurf, nur zu erforderlichen Spülzwecken und zu Entlüftungen genutzt werden. Zu einer zusätzlichen Nutzung zu Löschzwecken kann dieser Hydrant aufgrund der Höhenlage bzw. der Druckverhältnisse sowie auch aufgrund der Dimension der geplanten Versorgungsleitung nicht genutzt werden.
- 11 Der mindestens vorzuhaltende Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden für den Grundschutz kann aber trotzdem aus den umliegenden Hydranten abgesichert werden. Nach den Stellungnahmen der WWZ sind die bereits benannten Hydranten am Hausgrundstück Rathausweg 7 (48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden) und Neue Siedlung 10 (24 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden) weiterhin verfügbar. Dazu kommen zwei weitere, jeweils aber einzeln zu nutzende Hydranten in Höhe Hausgrundstück Thurmer Nebenstraße 23 und Nähe Hausgrundstück Rathausweg 14 (jeweils 24 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden).
- 12 Die Entfernung zwischen dem hintersten Baugrenzpunkt im am weitesten abgelegenen Bugrundstück des Baugebiets WA 3 beträgt ca. 284 m zum Hydranten am Hausgrundstück Rathausweg 7. Der verfügt über die zum Grundschutz erforderliche Schüttmenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Die beiden anderen Hydranten können, trotz ihrer ungünstigen Positionen hilfsweise mit genutzt werden.
- 13 Vor diesem Hintergrund wird der Grundschutz mit der verfügbaren Schüttmenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden am Hydranten am Hausgrundstück Rathausweg 7 als ausreichend gewährleistet angesehen.

○ **Strom**

- 1 Die Versorgung mit Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Die Versorgung mit Strom ist für die PG der BBP „Rathausweg“ und „Oberer Rathausweg“ vom Rathausweg in die Straße Am Mühlberg erfolgt.
- 2 Ab hier kann die Anbindung dieses PG erfolgen. Der anstehende Vierseithof im BG 2 hat eine eigenständige Stromerschließung von der Thurmer Nebenstraße.
- 3 Die übergebenen Trassenführungen in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Mühlberg sowie von der Thurmer Nebenstraße zum Vierseitgehöft Nr. 22 sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Zur Leitungssicherheit gegebene Hinweise sind in den TH 3.8 und die Anl. 6 übernommen worden. Damit wird seitens dieser Planung der Hinweispflicht genügt.

○ **Telekommunikation**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Das Baugebiet WA 2 ist TK-seitig versorgt. Die im Lageplan zur Stellungnahme vom 05.09.2023 der Deutschen Telekom übergebene Linienführung ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

3 *Darüber hinaus befinden sich im PG entsprechend den Stellungnahmen zum Vorentwurf innerhalb der WA 1 und WA 3 keine TK-Linien. Diese sind nachfolgend neu ins Gebiet zu ziehen. Dazu sind in den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Versorgungsleitungen festgesetzt. Zur Leitungssicherheit und bzgl. der Anschluss- und Beantragungsmodalitäten gegebene Hinweise sind in den TH 3.8 und die Anl. 6 übernommen worden. Damit wird seitens dieser Planung der Hinweispflicht genügt.*

○ **Gas**

- 1 Eine gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes in der geplanten Nutzungsstruktur ist seitens des zuständigen Versorgungsträgers, der inetz GmbH, für die WA 1 und WA 2 vorbereitet.
- 2 *Für das geplante WA 3 wird seitens des Versorgungsträgers derzeit von der Einrichtung einer Versorgung aus wirtschaftlichen Gründen abgesehen.*

7 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

7.1 Vorbemerkung zum Eingriffserfordernis

- 1 *Den nachstehenden Ausführungen zur Begrünungs- und Ausgleichskonzeption ist voranzustellen, dass nach § 1a III S. 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe innerhalb seines PG bereits vor der planerischen Entscheidung zugelassen waren. Dem ist hier so bzgl. des WA 2 so. Das Gehöft soll lediglich saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Ausdehnung der Baurechte ist nicht vorgesehen.*

7.2 Grundlage der Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

- 1 Die natürlichen Grundlagen werden ausführlich im Umweltbericht beschrieben ([vgl. Teil B Zi. 3.1 sowie Anl. 6, Tab. 2.1 u. 2.2 u. Anl. 12](#)).
- 2 *Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen [HE]³³) ergibt sich unter Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen aus der innergebietlichen Verrechnung erheblich vorteilhafter mit erheblich negativen Auswirkungen eine positive Bilanz von 0,038 Punkten (vgl. Anl. 5).*
- 3 *Erhebliche Eingriffe betreffen die Schutzgüter Boden mit den Funktionen Ertrag, Wasserkreislauf und Puffervermögen sowie Wasser mit dem flächenbezogenen Retentionsvermögen. Darüber hinaus sind keine als erheblich negativ zu qualifizierenden Auswirkungen zu erwarten.*
- 4 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung können unter Einbeziehung der festgesetzten Pflanzgebote der Pflanzflächen P_{b1} - P_{b6} und der Gehölzgruppen innerhalb des Erholungsparks sowie der ergänzenden Festsetzungen mit ökologisch wirksamen Nutzen die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung als insgesamt ausgeglichen gelten.
- 5 An dieser Stelle ist nochmals auf den Verzicht auf die ehemalige Ausgleichsmaßnahme M_{A1} im erneut offengelegten Entwurf vom 17.01.2024 einzugehen. Die UNB sah hier noch Erläuterungsbedarf. Dem wird nachfolgend nachgekommen.

³³ Berechnungsgrundlage bildet die HE in der Fassung 2009, mit Anhang 2017

- 6 Der erneut offengelegte Entwurf wurde nach Auswertung der zum Entwurf vom 21.04.2023 eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Insbesondere auch infolge der Stellungnahme der UNB wurden Bau und Grünflächen in Teilen neu angepasst und dabei um ca. 400 m² verringert sowie das Ausgleichskonzept neu geordnet.
- 7 Bei der Neuordnung des Ausgleichskonzepts lag führend dessen zielgerichtete Verbesserung der Wirksamkeit (hier besonders bzgl. des Erosionsschutzes) zugrunde. Dazu wurde das Pflanzgebot Pb 2 entlang der Grenze der festgesetzten Parkfläche zum WA 1 um ca. 26 m verlängert sowie die Pflanzgebote Pb 4 - Pb 6 mit einem gesamten Flächenumfang von ca. 530 m², angrenzend an die Pflanzfläche Pb 2 sowie südlich der geplanten Erschließungsstraße räumlich quer zur Hangfalllinie festgesetzt.
- 8 Zusätzlich wurde im WA 3 ein Pflanzgebot PG 1 für 15 Laubbäume (1 je angefangene 800 m² Grundstücksfläche) festgesetzt. Auch dieses Pflanzgebot dient i.V.m. der überwiegenden Lage im lehnhängigen Bereich des Hanges, neben anderen, insbesondere auch der unmittelbaren Abflussminderung von Niederschlägen, deren nachfolgend verzögerter Abgabe und damit der Vermeidung von Erosionsschäden.
- 9 Mit der vorgenommenen Neuordnung ist sowohl nach der verbal - argumentativen Bewertung wie nach der rechnerischen Vergleichsermittlung der Gesamtausgleich für die Eingriffe ohne die vormalige MA 1 darstellbar.
- 10 Mit der Ausgliederung aus dem PG verbleiben die ausgegliederten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB. Diese sind grundsätzlich nicht bebaubar. Die Lage im Siedlungsbereich ändert daran nichts. Darüber hinaus dient die Fläche als Zugangs und Zuwegungsfläche zu Pflege und Bewirtschaftung des angrenzenden Laubmischwaldes und bleibt nach Kenntnis der Gemeinde beim derzeitigen Eigentümer des Flst. 230/17. I.V.m. dem tlw. Rückzug der baulichen Entwicklungsflächen im Südwesten des PG wurde daher auf die vormalig festgesetzte MA 1 verzichtet.
- 11 In der Stellungnahme des PV regte dieser unter Bezug auf die Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ I. V. m. Kap. 2.1.3 an, das Anbringen von Fledermauskästen verbindlich vorzugeben. Dem wird nicht gefolgt. Der untersetzenden Strukturkarte ist zu entnehmen, dass die einbezogenen Flächen als relevante Struktur ausgewiesen sind. In Auswertung der Karte 13 ist festzustellen, dass das PG den relevanten und relevanten Räumen für Fledermäuse unterfällt und damit nicht den Multifunktionsräume mit einer besonders hohen Bedeutung für Fledermäuse (vgl. Zi. 5 u. Teil B Zi. 3.1 u. 3.2 sowie Anl. 2 u. 13).
- 12 Seitens der UNB gingen keine Hinweise zum speziellen Artenschutz ein. Auch darüber hinaus gingen keine Hinweise auf Fledermäuse ein. Dies gilt gleichermaßen bzgl. zur Bewertung herangezogener Untersuchungen im Bereich des Gesamtstandorts Wohngebiet Rathausweg - Mühlberg.
- 13 Liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor, ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen³⁴. **Trotzdem wurde eine nochmalige Begehung auf möglicherweise betroffene streng geschützte Tierarten vorgenommen. Unter Bezug auf diese nochmals durchgeführte Begehung für den Tierartenschutz wurden keine Hinweise auf das Berührtsein der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG ermittelt. Das gilt auch bzgl. der Tierartgruppe der Fledermäuse.**

³⁴ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Aufl. Stuttgart 2022

- 14 Daher wird auch der Anregung des PV RC auf Anbringen von Fledermauskästen als auch der Verwendung insektenschonender + fledermausfreundlicher Natriumdampf-Niederdrucklampen o. warmweißer LED-Lampen mit Farbtemperatur von unter 3000 K und mit nach oben abgekapseltem Gehäuse für die Außenbeleuchtung nicht gefolgt.
- 15 Bezugspunkt der Anregung ist der dem angrenzenden Wald, insbesondere dem einragenden Bereich an der Grenze zu den Flst. 219 – 221 vom Regionalplan zugeschriebenen Funktion als relevanter Multifunktionsraum für Fledermäuse. Dabei wird ein, aufgrund der Abgrenzung des Waldes als geschützter Lebensraumtyp, über die realen Gegebenheiten (120 m² mit ca. 2 m Breite auf max. 85 m Länge) hinausgehend weiteres Einragen des Waldbestands ins PG zugrunde gelegt.
- 16 Festsetzungen müssen städtebaulich erforderlich und begründet sein. Ein Erfordernis leitete sich aus einer Vermeidung einer möglichen erheblichen Störung von Fledermäusen nach § 44 I Nr. 2. BNatSchG ab, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen von Fledermäusen verschlechtern würde.
- 17 Für eine erheblich beeinträchtigende Störung liegen, auch i.V.m. den Aussagen der Abwägungsvorschläge zum übergeordneten Fledermausschutz keine Anhaltspunkte vor. Dies gilt insbesondere für die WA 1 und WA 2, die sich in die anstehende Ortsbebauung integrieren. Für das WA 3 sind für den Abstand bis 30 m zum Wald bereits erhebliche Nutzungseinschränkungen (keine Gebäude, inkl. Garagen und bauliche Anlage mit Feuerstätten) festgesetzt.
- 18 Auch gegenüber Insekten liegen, auch i.V.m. den Aussagen des voranstehenden Abwägungsvorschlags keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen vor, die eine Festsetzung von Beleuchtungsmitteln und stärken erforderlich machen würden.
- 19 Der TH 3.12 dient dem weitergehenden vorbeugenden Tierartenschutz. Die Verfahrensweise mit dem TH 3.12 wurde im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des BBP „Rittergut/Schloss/Park“ Thurm mit der UNB abgestimmt.

7.3 Festsetzung von Pflanzenerhaltungen

- 1 Das Erhaltungsgebot betrifft die anstehende Baumreihe innerhalb des PG an dessen Grenze zum BBP „Oberer Rathausweg“. Die jeweiligen Gründe für das Erhaltungsgebot werden in nachfolgender Tabelle dargelegt.

Tab. 1 Zuordnung Erhaltungsgründe zu bestehenden Bepflanzungen

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Bezeichnung Erhaltungsgebot	Betroffene Bepflanzung	Gründe für das Erhaltungsgebot
Pe 1	Baumreihe aus mehreren Laubbaumarten (62400030)	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Biotopwertigkeit, • hohe Lebensraumfunktion, • mittlere Sichtschutzwirkung, • mittlere Frischluft- und Filterfunktion

7.4 Festsetzung von Vermeidungsmaßgaben und Pflanzgeboten zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen

- 1 *Durch die TF 1.2.1 (Begrenzung Gesamt-GRZ auf 0,5 [WA1 + WA2] und 0,3 [WA 3], 1.5 (wasserdurchlässige Befestigung, Gestaltung von mind. 50% [WA1 + 2] und 70% [WA3] als unbebaute und unbefestigte Grünflächen) und 2.4 (3) (Verbot von Stein-, Kies- und Schottergärten) soll der Umfang erheblicher Eingriffe innerhalb WA durch die geplante bauliche Entwicklung in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt minimiert werden.*

- 2 *Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien minimiert den Abflussbeiwert auf den privaten Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätzen gegenüber einer Vollversiegelung nochmals erheblich weiter. Grundsätzlich kann hier auftreffendes Niederschlagswasser in der Fläche und seitlich weiter flächenhaft versickern. Dies begrenzt die lokalen und punktuellen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserneubildung und bei Starkregenereignissen.*
- 3 Das Verbot von Stein-, Kies- und Schottergärten soll ergänzend zu TF 1.5 (2) einer unkontrollierten Versiegelung Einhalt gebieten und damit die Gartenflächen als unversiegelte Flächen erhalten.
- 4 Für die Baulandflächen der WA 1 und WA 3 innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Waldabstands von 30 m wird über die TF 1.3 i.V.m. Planzeichen 5 die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen untersagt. I.V.m. den TF 1.5 (2) und 2.4 (3) (Verbot von Stein-, Kies- und Schottergärten) sind damit beide Flächen [A] und [B] mit einer Größenordnung von ca. 3.000 m² als faktisch unversiegbar anzusprechen. Auch der Wasserrückhalt bzw. -abfluss wird daher i.V.m. den hier vorherrschenden weit überwiegend eben - flachhängigen topografischen Bedingungen erfahrungsgemäß in seinem natürlichen Zustand verbleiben. Die üGF für die baulichen Hauptanlagen ragt nicht in die durch Planzeichen 5 festgesetzte Freihaltefläche für Nebengebäude und Garagen.

b) Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

- 1 *Das Anlegen der Hoch- und Niederstrauchhecken (Pb 1 - Pb 6) lassen über die Regeneration der Bodenfunktionen und die Aufwertung des flächenbezogenen Retentionsvermögens hinaus weitere damit verbundene Effekte, wie Taubildung und Bodenfeuchte erfahrungsgemäß in den angrenzenden Bereichen ansteigen. Sie können damit sogar eine lokale Verbesserung des Kleinklimas bewirken.*
- 2 *Die gleiche Zielrichtung wird mit der Vorgabe für die Gruppenpflanzungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher) in der als privater Erholungspark festgesetzten Fläche verfolgt. Darüber hinaus soll der Park insbesondere der Erholung der Bewohner und Mitarbeiter der begleitenden Dienste der Wohnanlage des betreuten Wohnens dienen.*
- 3 Durch die Anordnung der Niederstrauchhecken (Pb 2 - Pb 6) quer zur Falllinie der Hangflächen soll zusätzlich die Hangdynamik unterbrochen und so der Erosionsschutz verbessert werden. Da dies insbesondere für die Baulandflächen und künftigen Baugrundstücke von Bedeutung ist, werden an der südlichen Grenze zum BBP „Oberer Rathausweg“ die Hecken Pb 4 - Pb 6 parallel als Falllinienquerungen angelegt. Im zentralen Bereich puffern die die Falllinie querenden Teile der Pb 2 ebenfalls die Hangdynamik gebremst bzw. unterbrochen, einmal zum Schutz der Erholungsfläche des geplanten Parks gegenüber dem WA3, aber auch des WA1 gegenüber der Erholungsfläche des geplanten Parks im hier besonders steilen Hangbereich.
- 4 *Durch die Vorgabe zur Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze gemäß Pflanzlisten „Heckengehölze“ und „Laubbäume“ wird zugleich eine Stärkung der biologischen Vielfalt angestrebt. Niederstrauchhecke und Gehölz-Gruppenpflanzungen können als Trittsteinbiotop für Vögel und Insekten wirken. Es werden Nahrungsquellen und Nistmöglichkeiten geschaffen.*
- 5 Den Anliegen Verbesserung des örtlichen Retentionsvermögens, Schutz des Bodens vor Erosion, lokale Verbesserung des Kleinklimas durch ihre Filterwirkung sowie als Trittsteinbiotop für Vögel und Insekten dient auch die Festsetzung zur Pflanzung von einzelnen Laubbäumen im WA3. Insgesamt sind nach Festsetzung 15 Laub- bzw. Obstbäume, gestaffelt nach Größe der jeweiligen Baugrundstücke zu pflanzen.

- 6 Mit dieser Festsetzung soll über die zusätzliche Durch eine harmonische Einbindung des WA3 in das Orts- und Landschaftsbild vor dem anstehenden Laubmischwald aus nördlichen - nordöstlichen Blickrichtungen erreicht werden.

7.5 Umsetzung von Maßgaben und Pflanzgeboten zum Ausgleich

- 1 Die UNB setzte sich in ihrer Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf mit der nachfolgenden Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote nach § 9 I Nr. 25, lit. a) i.V.m. lit. b) BauGB auseinander. Auch forderte sie eine Festsetzung auf öffentlichen Flächen.
- 2 Die Festsetzungen der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen wurden bewusst auf der Grundlage des § 9 I Nr. 25, lit. a) i.V.m. lit. b) BauGB getroffen. Die Beweggründe für die Art der Festsetzungswahl und ihre räumliche Einordnung ins PG sollen an dieser Stelle nochmals gesondert dargestellt werden.
- 3 Das Baurecht kennt keine Verpflichtung, dass Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen umzusetzen sind. Die „erste Adresse“ für den Ausgleich ist das Eingriffsgrundstück selbst. Damit wird ein Ausgleich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang erreicht. Dies ist Ziel dieser Planung, auch um die von der Behörde angesprochenen Auswirkungen auf die Umgebung zu eliminieren. Die Ausgleichsmaßnahmen haben u.a. positive klimatische und bodenregenerierende Wirkungen, sie fügen die geplante Bebauung ins Ortsbild ein.
- 4 Im PG ist vordringlich Errichtung der Anlage für das geplante Betreute Wohnen vorgesehen. Die Wohnnutzung im WA 3 steht, wie bereits beschrieben, in einen inneren Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und ist als einheitliche Entwicklung anzusehen, die nahezu sehr wahrscheinlich innerhalb eines kurzfristigen Zeitfensters umgesetzt werden wird. Die weitere im WA 1 vorgesehene Wohnbebauung entspricht nach dem bisherigen Planungsstand den Mehrfamilienhäusern im BBP „Rathausweg“. Bei beiden dort errichteten Mehrfamilienhäuser sind 2 Jahre nach Inkrafttreten des BBP alle Wohnungen verkauft und viele neue Bewohner bereits eingezogen. Ähnlich dem BBP „Rathausweg“ dürfte die auch bauliche Umsetzung dieses BBP, in 2 – 3 Jahren abgeschlossen sein.
- 5 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger und Eigentümer des Flst. 230/17 aufgenommen werden. Dort wird auch eine Weitergabeverpflichtung an die nachfolgenden Grundstückseigentümer verankert.
- 6 Alle Ausgleichsfestsetzungen sind auf der Grundlage des § 9 I Nr. 25 lit. a) i.V.m. lit. b) BauGB festgesetzt. Dies berechtigt die Gemeinde die Festsetzungen mittels Pflanzgeboten nach § 178 BauGB gegenüber den künftigen Grundstückseigentümern durchzusetzen.
- 7 Unter Würdigung dessen werden die verfolgten Ausgleichsziele als hinreichend um und durchsetzbar angesehen.
- 8 Darüber hinaus sei auf den angrenzenden BBP „Rathausweg“ verwiesen. Neben den festgesetzten Grün und Pflanzflächen an der Grenze zu diesem BBP, ist ein nicht unwesentlicher Teil des Ausgleichs auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren. Dem standen keine Bedenken der UNB gegenüber.

7.6 Abwägung der umweltbezogenen Stellungnahmen

- 1 Den Stellungnahmen der unteren Naturschutz-, Bodenschutz- und Landwirtschaftsbehörden gemein ist der der Erhalt des Status quo der Grünlandfläche unter grundsätzlich verwandten Aspekten des Bodenschutzes und der Bodennutzung sowie der klimatischen Wirkung des zur Bebauung vorgesehenen PG. Aufgrund dieser thematischen Nähe werden die getroffenen Abwägungsentscheidungen zu den drei Stellungnahmen nachfolgend gemeinsam dargelegt. Dopplungen und Wiederholungen zu bereits getätigten Aussagen zu anderen Ziffern dieser Begründung werden zum Erhalt des grundlegenden Zusammenhangs der Abwägungsentscheidungen zu den drei Stellungnahmen bewusst in Kauf genommen.
- 2 Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs zur erneuten Beteiligung nach § 4a III BauGB wurde das PG nochmals intensiv bzgl. ihrer Freiflächenfunktion selbst und der Auswirkungen ihres Entzugs selbst und die Wirkungen auf die Umgebung. Diese Ermittlungstatsache war Grundlage der Abwägung des Gemeinderats vom 04.03.24, ebenso wie die für die erneute Beteiligung angepasste Bauflächenbedarfsanalyse auf Basis der 8. RBV.
- 3 Die trotz der ausführlich ergänzten Darlegungen zum erneut offengelegten Entwurf weiterhin vorgebrachten Bedenken der benannten Behörden wurden nochmals intensiv bzgl. Klimaschutz / Flächenbedarf / Landschaftsschutz, Bodenschutz und der Erfüllung der Bodenfunktionen sowie der landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Fläche selbst und der Auswirkungen des Entzugs auf die Erfüllung der Funktionen selbst und die Wirkungen auf die Umgebung geprüft und nochmals insgesamt abgewogen.
- 4 Mit dieser Planung geht zweifelsfrei eine Grünlandfläche verloren, die, wie hier eine weit überwiegend in die Ortslage Thurm geneigte Freifläche mit überwiegend hoch und mittel zu bewertenden Bodenfunktionen innerhalb des Siedlungsbereichs darstellt und nur hobbymäßig als Pferdeweide, landwirtschaftlich genutzt wird. Die den Bedenken jeweilig zugrundeliegenden Funktionen und Nutzungen werden nachfolgend entsprechend ihres Eingangs in die Abwägung in lit. a) bis c) aufgeführt.

a) Klimafunktion / Flächenbedarf / Landschaftsschutz

- 5 Der anstehende Nutzungstyp Pferdeweide ist entsprechend der HE ökologisch nachrangig zu bewerten. Die Eignung und Relevanz für die örtliche bodennahe Durchlüftung ist aufgrund der südlich, nördlich und genau gegenüberliegenden großräumigen in die Ortslage geneigten Freiflächen nachrangig. Die Ortslage im angrenzenden Bereich ist als mittel - gering verdichtet anzusprechen. Daran ändert auch die Neubebauung im BBP „Rathausweg“ nach diesseitiger Wertung nichts. Sie entspricht keinem klimatisch belasteten Wirkraum.
- 6 Der als Grundlage dazu erstellte Landschaftsplan weist der Hanglage keine klimatisch wirksame Bedeutung mit hoher und mittlerer Bedeutung zu. Dies gilt gleichermaßen für den Regionalplan. In dessen Karte 14 ist die Hangfläche innerhalb dieses und des BBP „Oberer Rathausweg“ nicht als regional bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche festgestellt und festgelegt. Dem ist die ist diesseits zu folgen, da in Teilen auch die angrenzenden Siedlungsbereiche Wärme in den hier betroffenen Offenbereich eintragen und die oberen Hanglagen für Kaltluftabflüsse aufgrund geringer Neigung kaum bis nicht geeignet sind. Erst der Abfluss macht die Freiflächen für bebaute Bereiche wirksam. Die Hanglänge ist mit einer von Süd nach Nord abnehmenden Distanz von ca. 130 m auf 90 m zum Tiefenbereich im Verhältnis auch sehr kurz.

- 7 Der kaltluftabflusswirksame Gegenhang auf der Nordostseite des Mülsengrunds hat wirksame Längen in die Ortslage von über 450 - ca. 550 m. Die Breite beidseits der St. Egidierer Straße ist ungefähr 470 m. Das ist ca. die 2,5fache Breite der gesamten Offenlandfläche innerhalb dieses BBP und des BBP Wohngebiet „Mühlberg“. Länge ist ein wesentlicher Aspekt bei der Bewertung der Kaltluftabflüsse. Nimmt man nun die möglichen Kaltluftströme beider Seiten des Mülsengrundes zusammen, nimmt der Anteil der diesseitigen Offenlandfläche am unmittelbar wirkenden Gesamtraum etwas weniger als 10% ein. Dieser geringe Anteil stützt die Bewertung einer untergeordneten Bedeutung für das Lokalklima.
- 8 Südlich Pfarrholz und nördlich der Zwickauer Straße bestehen aus den langen, weit überwiegend barrierefreien Seitentälern und zugeneigten Höhenzügen der diesseitigen großflächigen Freiräume Mülsens sehr wirksame, hoch intensive Kaltluftabflüsse aus den großflächigen Entstehungsgebieten in die Ortslage Thurm. Dies gilt gleichermaßen für die, der Ortslage jenseitigen großflächigen Freiräume; so im Wilhelmsgrund und nordöstlich der St. Egidierer Straße, unmittelbar dem PG gegenüber. Von diesen großräumigen Kaltluftentstehungsgebieten mit barrierefreien und armen Abflussbahnen fließen erheblich wirksame Kaltluftströme in die Ortslage von Thurm.
- 9 Die Ortslage Thurm ist gemäß den Aussagen des Landschaftsplans eine Ortslage mit geringem – mittlerem Versiegelungsgrad. Einen klimatisch belasteten Wirkraum stellt der Landschaftsplan nicht fest.
- 10 Ermittelte Wertigkeiten der verschiedenen Freiraumfunktionen der unbebauten Fläche sind nach den vorgenommenen Bewertungen jeweils einzeln, aber auch in Summe nicht so hoch, dass die verfolgten Planungsziele nachrangig sind.
- 11 Die in diesen BBP sowie den südöstlich angrenzenden BBP „Oberer Rathausweg“ einbezogene Grünlandfläche ist Teil einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs und hat keine Verbindung zu anderen Offenlandflächen. Sie hat keine Verbindung zum Außenbereich jenseits des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber macht an dieser Lage einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen und Außenentwicklung fest. Damit wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status einer Flächen, also ihre Zugehörigkeit zum Innen oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll (vgl. BVerwG, U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21). Außenbereichsinseln sind somit also typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung i.S. einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll.
- 12 Dem entspricht gemäß seiner Begründung auch das Ziel Z.2.2.1.4 des LEP 2013.5. Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung bis an den, den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus städtebaulich erheblich mit.
- 13 Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nordnordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch die nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und des BBP „Oberer Rathausweg“ bereits städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das PG von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.

- 14 Nach der Verkehrsauffassung entspricht auch das PG dieses BBP damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB. Das bestätigt auch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung auf Anfrage der Gemeinde Mülsen, ob der angrenzende BBP „Oberer Rathausweg“ zum rechtskonformen Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB hätte zu Ende geführt werden könnte.
- 15 Auch der Einlassung, dass für das Plangebiet keine städtebauliche Vorprägung bestünde kann unter den vorgeannten Aspekten, die eindeutig, einer städtebaulichen Vorprägung entsprechen und diese auch bestätigen, nicht gefolgt werden. Sicher ist das PG im Hangbereich bisher noch nicht bebaut, abgesehen von den zwei inzwischen eingefallenen Lagerstätten am Waldrand im nördlichen Teil des PG. Eine städtebauliche Prägung eines Gebiets beginnt auch nicht erst mit deren Bebauung. Dann dürfte auch keine bislang unbebaute Baulücke im Innenbereich bebaut werden. Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen würden kraft dieser Auslegung der Vorprägung schlicht jeder Rechtsgrundlage entbehren.
- 16 Die Bebauung der oberen Hanglage in diesem BBP mit dem WA 3 führt die im 20.Jh. eingeleitete städtebauliche und ortsstrukturell systematische Bebauung der Oberlage des Mühlbergs zu ihrem nordseitigen Abschluss.
- 17 Dies steht auch in Einklang mit § 1 V Satz 2 BNatSchG. Der wirksame FNP stellt seit 2006 eine Grünfläche dar. Deren Begründung beruht auf einer seit ca. 1,5 Jahrzehnten wohl nicht mehr existenten Streuobstwiese mit Lage im Bereich des rechtskräftigen BBP „Rathausweg“. Eine weitergehende Begründung liefert der FNP nicht.
- 18 Der kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken ist auch nach der auf Grundlage der 8. RBV ermittelten so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 8 Neu-Baugrundstücken, inkl. dem Betreuten Wohnen, zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist. Die Ermittlung war dem erneut offengelegten Entwurf als Anlage beigefügt.
- 19 Der Ortsteil Thurm übernimmt für die nördlichen Gemeindeteile die Versorgungs- und Siedlungsfunktion. Hier sind die Daseinsvorsorgen vorhanden, ein unmittelbarer ÖPNV-Anschluss besteht an der Thurmer Nebenstraße. Die Grund und Nahversorgung ist durch den Lebensmittel-Discounter an der Zwickauer Straße und weitere örtliche kleinteilige Einzelhändler und Dienstleister gut abgesichert. Das ebenfalls dem Klimaschutz dienende
- 20 Ziel der „Stadt der kurzen Weg“, die aber eine fußläufig gut ausgebaute Infrastruktur voraussetzt, ist für den ortskernnahen Planstandort mit unmittelbarem Anschluss an den ÖPNV nachweislich und zweifelsfrei gegeben. In die Abwägung einzubeziehen ist auch der Fakt, dass im Planungskonzept dieses BBP die Errichtung des WA 3 mit der Einrichtung des betreuten Wohnens im WA 1 verbunden ist (vgl. Zi. 2, Rn. 9).

b) Bodenschutz

- 21 Die Bodenschutzbehörde registrierte die Verringerung des RG, verweist aber insgesamt auf ihre Stellungnahme zum offengelegten Entwurf aus 2023. Daher kann den voranstehenden Abwägungen im Wesentlichen, unter Hinzunahme von Ergänzungen zum Erosionsschutz, festgehalten werden.
- 22 Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden oder Böden mit einer besonderen Naturnähe. Ihre hohe Wertigkeit bestimmt sich aus den nutzungsbezogenen Bodenfunktionen, wie dem Ertragspotenzial.
- 23 Auf den stark geneigten Hanglagen sinkt die Wertigkeit der Bodenfunktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung um eine Stufe ab. Aufgrund dessen ist die Fläche nur für eine Grünland oder Forstnutzung geeignet. Die Nutzung als Pferdeweide führt darüber hinaus für Teilflächen im WA 3 nur zu einer nachrangigen Bewertung.

- 24 Die bestehende Erosionsgefährdung ist bekannt. Im erneut offengelegten Entwurf vom 17.01.2024 wurde auch darauf reagiert. Im Norden des WA 3 und im Südwesten des WA 1 wurden die Baugebietsflächen genauer an die neigungsbezogenen, topografischen Bedingungen angepasst. Insbesondere aber wurde das Ausgleichskonzept geändert. Mit den quer zur Hangfalllinie angeordneten Pflanzgeboten Pb2 mit anschließender Verlängerung über die Pb 4 und Pb 5 sowie dem Pflanzgebot Pb 6 werden gestaffelt Hecken eingebracht, die auch potenziellen Erosionsgefahren entgegenwirken. Zusätzlich wurde für das WA 3 ein Pflanzgebot für 1 Laubbaum je angefangene 800 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Auch diese Maßnahme reduziert den Wasserabfluss durch hohe Verdunstungsleistungen und verzögert diesen im Übrigen zeitlich und wirkt so Erosionsgefahren i. V.m. Niederschlagsereignissen entgegen.
- 25 Das PG ist nach den Karten des LfULG (nochmaliger Abruf 21.05.2024) nicht als erosionsgefährdete Abflussbahn gekennzeichnet.
- 26 In seiner Stellungnahme vom 18.09.2023 erklärte das SG Abfall, Altlasten, Bodenschutz, den Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads (Erhalt von pro Baugrundstück mindestens 50% (WA1 und WA2) und mindestens 70% (WA3) der Grundfläche als unbebaute und unbefestigte Grünflächen zu gestalten, kann trotz der erheblichen Versiegelung gefolgt werden. Auch diese Festsetzungen dienen dem Erosions- wie dem Bodenschutz.
- 27 Neben den wertigen Bodenfunktionen weist die Freifläche des PG kaum andere herausgehoben besondere Freiraumfunktionen auf, insbesondere die von der UNB thematisierte besondere klimatische Bedeutung besteht so nicht (vgl. ausführlich lit. a)).
- 28 Aus den Daten der Bodenschätzung ermittelt sich für knapp die Hälfte der Bodenflächen außerhalb des Gehöftbereichs eine nur grenzwertige Eignung. Darüber hinaus fehlt es der Fläche an Anschluss- und Erweiterungsfähigkeit an andere landwirtschaftliche Flächen (vgl. lit. c)).

c) Landwirtschaftliche Nutzungsfunktion

- 29 Die in diesen BBP sowie den südöstlich angrenzenden BBP „Oberer Rathausweg“ einbezogene Grünlandfläche ist Teil einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs und hat keine Verbindung zu anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland). Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen minimal ca. 320 m entfernt. Von diesen, den großflächigen Freiräumen westlich und östlich des Siedlungsbereichs Mülsens zugehörigen Flächen, ist die gesamte Grünlandfläche, über die in diesen BBP einbezogene Teilfläche hinaus, vollständig durch Siedlungs- und Waldflächen getrennt. Sie ist weder anschluss- noch erweiterungsfähig.
- 30 Insbesondere im unteren Hangbereich und mittigen Aufstiegsbereich zum Oberhang (ca. 42% der Grünlandflächen im PG jenseits der Erschließungsstraße zum Baugebiet „Rathausweg“) liegen die Hangneigung mit über 18% bis in nicht unerheblichen Teilen über 35% deutlich darüber und die Wertzahlen der Bodenschätzung unter 34. Dies sind sogenannten Grenz und Untergrenzflächen, sprich schlechte und ungeeignete Böden. Auf den angrenzenden Flächen liegen sie insgesamt unter 50. Dies gilt übrigens in gleicher Weise auch für die Grünlandfläche innerhalb des BBP „Oberer Rathausweg“, nur mit anderer flächiger Verteilung. Ein weiteres, sehr starkes Indiz für eine fehlende wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grünlandflächen, ist das Fehlen einer erwerbslandwirtschaftlichen Nutzung.

- 31 Aufgrund der nur mäßigen Ertragsfähigkeit, der schwierigen topografischen Bedingungen und der nachrangigen Wirtschaftsfunktion sind der Grünlandfläche eine nur untergeordnete Nutzungseignung und eine untergeordnete agrarstrukturelle Relevanz zuzuschreiben.
- 32 Den, wie oben in lit. a) - lit. c) ausgeführt, eher nachrangigen Bewertungen der Schutzgüter- und Freiraumfunktionen gegenüber stehen die für die Planung streitenden Belange (bes. lit. a), Rn. 11 ff). Die Abwägung zwischen dem Erhalt eines Freiraums innerhalb des Siedlungsbereichs (§ 1 VI BNatSchG) und dem zusätzlich zum BauGB in § 1 V Satz 2 BNatSchG enthaltenen Vorrang der Innenentwicklung ist nicht immer einfach.
- 33 Aufgrund der, über diese Planung hinaus auch in anderen Planungen ermittelten nur nachrangigen Eignung des PG als kaltluftwirksame Fläche, den im fast unmittelbaren und mittelbaren Umfeld festgestellten hoch wirksamen Kaltluftentstehungs- und abflussgebieten in die Ortslage Thurm, der nutzungsseitig geringen ökologischen Wertigkeit, die tlw. auch die Wertigkeit der ansonsten überwiegend hohen - mittleren Bodenfunktionen negativ beeinträchtigt, der geringen agrarstrukturellen Relevanz und im Gegenzug deren städtebauliche Vorprägung i.V.m. der städtebaulichen Funktion Thurms für die nördlichen Gemeindeteile und dem nachweislich bestehenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken über den verfügbaren Bestand hinaus und dem Gebot der Innenentwicklung werden die vorgebrachten Belange auf Erhalt der Freifläche im PG hinter dessen weitere bauliche Entwicklung zurückgestellt.
- 34 Eine gesonderte Betrachtung und Abwägung bedurfte noch die grundsätzliche Einlassung der UNB, Belange des Natur- und Klimaschutzes und der Landschaftsplanung würden der kommerziellen Vermarktung der Grünlandfläche untergeordnet, zur Inanspruchnahme des Standorts für die geplante Bebauung.
- 35 Der dem offengelegten Entwurf beigefügte Bedarfsnachweis auf Grundlage der 8. RBV weist, wie mehrfach ausgeführt, auf Basis in Mülsen bestehender Voraussetzungen, wie Entwicklung der Haushaltsgrößen, Fortentwicklung der Einwohnerstruktur mit sich deutlich erhöhender Anzahl an Single-Haushalten aus der fortschreitenden Überalterung und dem sehr hohen Anteil von Siedlungsflächen, die durch eine hohe Gefährdung durch Hochwasserschäden gekennzeichnet sind, bereits für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 ein deutliches Baubedarfspotenzial außerhalb der ermittelten Verfügbarkeitsreserven von 47 – 51 Baugrundstücken aus. Der kurzfristige Bedarf ist auch nach dieser Bedarfsermittlung so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 8 Neu-Baugrundstücken, inkl. dem Betreuten Wohnen, zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist (vgl. Anl. 7).
- 36 In dem, in der Stellungnahme der UNB zum offengelegten Entwurf vom 18.09.2023 angesprochenen BBP „Rathausweg“ sind z.B. inzwischen das WA 2 bereits vollständig bebaut und auf den 4 Baugrundstücken im WA 1 laufen die Hochbauarbeiten auf Hochtouren. D.h. es sind innerhalb von nur 2 Jahren fast alle der geplanten bis zu 27 Wohneinheiten errichtet bzw. kurz vor ihrer Fertigstellung. Bei beiden dort errichteten Mehrfamilienhäuser sind 2 Jahre nach Inkrafttreten des BBP alle Wohnungen verkauft und viele neue Bewohner bereits eingezogen. Auch das zeigt, dass ein erheblicher Bedarf an zeitgemäßem Wohnraum in Mülsen besteht.

- 37 Da die Planung, wie bereits beschrieben, einen inneren Zusammenhang zwischen dem Betreuten Wohnen und der Wohnnutzung WA 3 hat, ist sie als einheitliche Entwicklung anzusehen. Eine Verteilung auf kleinteilige Reserven in verschiedenen Ortsteilen außerhalb Thurms, wäre der Gesamtplanung nicht zuträglich. Darüber hinaus hat die Gemeinde auch die Verpflichtung den Bewohnern der anderen Ortsteile Baumöglichkeiten innerhalb deren Ortsteile anzubieten.
- 38 Die Belange des Natur und Klimaschutzes und der Landschaftsplanung werden der baulichen Entwicklung nicht einfach „untergeordnet“. Die ermittelten Wertigkeiten der verschiedenen Freiraumfunktionen der unbebauten Fläche sind nach den vorgenommenen Bewertungen jeweils einzeln, aber auch in Summe nicht so hoch, dass die verfolgten Planungsziele nachrangig sind.

8 Planverwirklichung

- 1 Die Kosten dieser Planung werden mittels städtebaulichem Vertrag vom Eigentümer des Flst. 230/17 und Antragsteller getragen.
- 2 Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den privaten Erschließungsträger des Gesamtstandorts Rathausweg / Mühlberg, einschließlich der räumlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der zulässigen Maßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen. Die vertraglichen Regelungen für diesen BBP sind rechtzeitig abzuschließen. Die vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Darin hat auch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Eingang gefunden. Die Begrünungsfestsetzungen auf den Baugrundstücken sind zwar auf den künftigen privaten Baugrundstücken zu realisieren. Deren Umsetzung wird aber zunächst Sache des Erschließungsträgers. Er ist aber berechtigt, dies auf die künftigen Bauherren in den Kaufverträgen zu übertragen. Diese vertragliche Konstruktion, inkl. Übertrag auf die nachfolgenden Bauwilligen hat sich beim BBP „Rathausweg“ bewährt. Die dortigen Ausgleichsmaßnahmen sind umgesetzt.
- 3 Flankierend sind alle Ausgleichsfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 I Nr. 25 lit. a) i.V.m. lit. b) BauGB festgesetzt. Dies berechtigt die Gemeinde die Festsetzungen mittels Pflanzgeboten nach § 178 BauGB gegenüber den künftigen Grundstückseigentümern durchzusetzen. Unter Würdigung dessen werden die verfolgten Ausgleichsziele als um- und durchsetzbar angesehen.
- 4 Das Flst. verbleibt, ausgenommen die öffentlich zu widmenden Straßen, in privatem Besitz. Die Bau- und Grünflächen sind, den Bedürfnissen der privaten Bauwilligen, Bauträger bzw. des Trägers des Betreuten Wohnen entsprechend, in separate Baugrundstücke oder in Wohneigentum aufzuteilen und über private Veräußerung zu ordnen. Das Erfordernis eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens ist nicht erkennbar. Begrünungsfestsetzungen auf den Baugrundstücken sind entweder
 - a) durch den Investor und privaten Erschließungsträger oder
 - b) durch die künftigen Bauherren zu realisieren.
- 5 Deren Umsetzung ist im Falle von a) im Erschließungsvertrag mit dem Investor und privaten Erschließungsträger oder im Falle von b) in den Kaufverträgen zu regeln.
- 6 Der Gemeinde Mülsen entstehen die Satzung keine Planungskosten sowie Herstellungskosten an Erschließungsanlagen und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

- 7 Der RG des BBP ist als Teil der EF 6.2 (Entwicklungsfläche der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereichs) in der in Aufstellung befindlicher Fortschreibung des FNP enthalten. Damit ist das Parallelverfahren nach § 8 III BauGB die Aufstellung dieses BBP eröffnet. Dabei kann der BBP gemäß § 8 III S. 2 BauGB vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn er aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Dies ist nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des FNP und dem positiven Nachweis des Wohnbaulandbedarfs für die EF 6.2 hinreichend sicher anzunehmen.
- 8 Zwar äußert sich der PV RC kritisch zum räumlichen Umfang der EF 6.2, die LDS hat sich trotz detailliert vorgebrachter raumordnerischer Bedenken zu mehreren Entwicklungsvorschlägen des Vorentwurfs, aus raumordnerischer Sicht nicht negativ zur EF 6.2 geäußert. Infolge der Ausführungen in Zi. 4, Rn. 13ff auf Basis der Ergebnisse der Baulandbedarfsermittlung zu diesem BBP gemäß Anl. 7 wird auch in der Gesamtfortschreibung des FNP am der EF 6.2 festgehalten werden.
- 9 Mit der Aufstellung im Regelverfahren unterfällt der BBP Wohngebiet „Mühlberg“ infolge seines Abweichens vom derzeit wirksamen FNP der Gemeinde Mülsen dem Genehmigungsvorbehalt des § 10 II BauGB.
- 10 Aufgrund der auch nach der 8. RBV weiter bestehenden Bedarfslücke für Wohnzwecke in der Gemeinde und kurzfristig dringender werdenden Nachfrage nach preiswerten, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für die Bevölkerungsgruppen der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen soll von einer vorzeitigen Genehmigung und Bekanntmachung des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ Gebrauch gemacht werden.
- 11 Die Fortschreibung des FNP wird zwar kurzfristig weiter bearbeitet und EF 6.2 wird darin enthalten bleiben. Auf dieser Basis soll die Genehmigung dieses BBP bei der Genehmigungsbehörde beantragt werden. Dies soll in einem engen zeitlichen Gleichlauf mit dem räumlich, zeitlich und funktional verbundenen BBP „Oberer Rathausweg“ erfolgen. Die Genehmigungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme zumindest in der Form aufgezeigt, dass die Gemeinde Mülsen der Problemstellung (Straßenerschließung, Gebietsentwässerung) (größtenteils) durch eine Zusammenführung der funktional ohnehin zusammenhängenden Bebauungspläne „Mühlberg“ und „Oberer Rathausweg“ begegnen kann. Bestehende Vereinbarungen sollten spätestens mit dem Genehmigungsantrag beim Landkreis Zwickau eingereicht werden.
- 12 Dem wird entsprechend nachgekommen. Die Erschließung der beiden BBP „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP sollen, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats, dem Erschließungsträger des BBP „Rathausweg“ übertragen werden. Der Erschließungsvertrag zum BBP „Oberer Rathausweg“ wurde vom Gemeinderat bestätigt. Der Erschließungsvertrag zu diesem BBP liegt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vor.
- 13 Ebenso liegt dem neu gewählten Gemeinderat die Satzungsfassung dieses BBP zur Beschlussfassung vor. Er hat die Aufstellung beider BBP bis hierhin getragen.
- 14 Der ergänzende Erschließungsvertrag zu diesem BBP, die Erschließungsstraße der WA 1 und WA 2 wurde bereits mit Erschließungsvertrag zum BBP „Rathausweg“ hergestellt, ebenso dessen Entwässerungsanlage in diesem plangegenständigen Flst. 230/17, mit dem selben Erschließungsträger ist derzeit in Aufstellung. Alle sonstigen Erschließungsvereinbarungen mit den Ver- und Entorgern wurden und werden gemäß Erschließungsvertrag mit der Gemeinde vom bestellten Erschließungsträger getroffen. Sie werden der Gemeinde vorgelegt.

- 15 Mit Bestellung desselben Erschließungsträgers für das ganze Erschließungsgebiet aller o.g. BBP und alle Ver- und Entsorgungsanlagen wird die Erschließung der BBP „Oberer Rathausweg“ und „Mühlberg“ zusammengeführt.
- 16 Dabei können dann beide BBP auch vor Genehmigung des vorbereitenden Bauleitplans, genehmigt und in Kraft gesetzt werden.

Lengenfeld, den 21.08.2024



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet besitzt einen Umgriff von ca. 26.400 m². Es liegt zwischen der Ortsbebauung, umfasst den Vierseithof Thurmer Nebenstraße 22 und grenzt im Südosten an das Baugebiet „Rathausweg“. Nach Südwesten erstreckt es sich den Hang des Mühlbergs hinauf bis an den sichtbegrenzenden Wald. Südöstlich am Hang ist der Bebauungsplan „Oberer Rahausweg“ in Aufstellung.

Geplant ist die Umnutzung des Standorts zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit allgemeiner und besonderer Wohnnutzung (Betreutes Wohnen) freiberuflichen Nutzungen, nicht störenden Handwerksbetrieben und sozialen Einrichtungen sowie ergänzend als ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Wohngebieten 1 und 2 Gaststätten, Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Im Wohngebiet 3 bilden Ferienwohnungen / Beherbergung die einzige ausnahmsweise zulässige Nutzung. Als Besonderheit ist im Wohngebiet 1, die Errichtung einer Anlage für Betreutes Wohnen mit derzeitigem Stand 30 Wohneinheiten für Senioren vorgesehen, unmittelbar nach der Zufahrt von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) ins Plangebiet. Ergänzend soll ein Pflegedienstes mit den entsprechenden stationären, aber auch ambulanten Dienstleistungsangeboten eingerichtet und Arztpraxen in Form eingerichteter Räume vorgesehen werden. Damit soll die Daseinsvorsorge rund um das Service-Wohnangebot des Betreuten Wohnen ansprechend ergänzt werden.

Das Gehöft im Wohngebiet 2 soll im Zuge dieser Planung saniert und wieder einer Nutzung, vorzugsweise aus einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder auch einer handwerklichen Nutzung zugeführt werden.

Für allgemeines Dauerwohnen sollen im Gebiet sieben Baugrundstücken für ein Mehrfamilienhaus im Wohngebiet 1 und sechs Einfamilienhäuser im Wohngebiet 3 entstehen.

Die Ausnutzung soll dabei gestaffelt werden. In den Wohngebieten 1 und 2 in der Tallage sollen, einschließlich Nebenanlagen, bis zu 50% der Baulandfläche bebaut werden dürfen. Dabei wird im Wohngebiet 1 für die Gebäude des Betreuten Wohnens und das geplante Mehrfamilienhaus eine Bauhöhe bis 15 m über der bestehenden Straße festgesetzt. Im Wohngebiet 2 wird die Bauhöhe auf maximal 11 m über der Straße festgesetzt. Die erlaubte Ausnutzung sinkt im Wohngebiet 3 auf 30% der Baulandfläche, die zulässige Höhe wird mit 2 Vollgeschossen angesetzt.

Die Anordnung der Baufelder erfolgt im Wohngebiet 1 parallel zur Straße und im Wohngebiet 3 hofförmig um die erschließende Stichstraße. Im Wohngebiet 2 wird die Gehöftform festgeschrieben.

Es werden neben geneigten auch Flachdächer zugelassen. Solar- und Gründächer sind ebenfalls ausdrücklich zugelassen. Dagegen werden flächenwirksame Schotter-, Kies- und Steingärten verboten.

Für einen hohen Grundwasserschutz im Talbereich des Mülsenbachs, aber auch dem Schutz vor Eindringen selbigen in die Häuser im Hochwasserfall soll die erdgreifende Tiefe der Gebäude auf maximal 1,7 m unter künftiger Verkehrsfläche begrenzt werden.

B. Umwelt im Einflussbereich des Plans

Innerhalb des Plangebiets und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Es liegt vollständig außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdeten Bereiche des Mülsenbachs für 100- und auch für 200-jährige Hochwasser. Es ist keine Altlastenverdachtsfläche. Konkrete Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen ebenfalls nicht vor. Gleiches gilt hinsichtlich Hinweise auf Lebensstätten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Eine **besondere Bedeutung** bzw. **hohe Beeinträchtigungspotenziale** bestehen hinsichtlich der Schutzgüter

- Mensch / menschliche Gesundheit bzgl. der unmittelbar von Nordwesten bis in die südöstlich an das PG angrenzenden Siedlungsbereiche mit überwiegenden und weit überwiegenden Wohnnutzungen,
- Boden, dies betrifft die Ertrags- Pufferfunktion des gewachsenen Bodens, ausgenommen der Bereich des Gehöfts und tlw. der steileren Hanglagen sowie der Talsohle des Mülsenbachs (Ertragsfunktion),
- Wasser, bzgl. des flächenbezogenen Retentionsvermögens im Bereich der Dauergrünlandnutzung,
- die Anforderungen an den lokalen Grundwasserschutz sowie
- die Laubbaumreihe entlang der Grenze zum Flst. 232/5 im Oberhangbereich.

Für **alle** anderen bewerteten Funktionen des Naturhaushalts im PG und im räumlichen Bezugfeld lassen sich **nachrangige** oder **mittlere** Beeinträchtigungspotenziale ableiten.

C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen

Im Plangebiet sind aus dem Planvorhaben folgende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu prognostizieren:

- Lokal – kleinräumig weitgehender Verlust hoch- und mittelwertiger Bodenfunktionen(Ertrag, Puffer, Wasserkreislauf) ,
- zusätzlich dem Verlust des natürlichen Ertragspotenzials des Bodens wasserdurchlässig herzustellender Flächen und
- der Verlust eines mittleren Wasserrückhaltevermögens innerhalb der geplanten Gebäude- und Straßenflächen.

D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Zur weiteren Behebung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind innerhalb des Plangebiets folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung einer Hochhecke zur Abgrenzung des Plangebiets und des Parks gegenüber der zu erhaltenden Zuwegungen zu den Waldgrundstücken auf den Flst. 219 - 221 sowie im unteren Bereich zur Gliederung der Ortslage,
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Niederhecken
 - Pb2 am nördlichen Rand des Wohngebiet 3 zum Park und diesen fortlaufend abgrenzend zum Wohngebiet 1 auf ca. 790 m² (Gliederung Plangebiet + Erhöhung Erosionsschutz)
 - Pb3 im Grenzbereich zum alten Bahndamm, auf ca. 300 m² sowie
 - der Pb4 - Pb6 zur Gliederung des Plangebiets sowie zur Erhöhung des Erosionsschutzes quer zur Falllinie des Hangs im Wohngebiet 3 und dessen Grenze zum Wohngebiet 1,
- Pflanzen eines Laub- bzw. alternativ Obstbaums je 800 m² Baugrundstücksfläche im Wohngebiet 3 sowie
- Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzgruppen innerhalb der Parkfläche auf mindestens 15 - 25%.

Darüber hinaus werden zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen und zum weitgehenden Erhalt der Versickerungsfähigkeit die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe für Grundstückszufahrten, Stellplätze auf privaten Baugrundstücken und ähnliche Flächen sowie die Begrünung bzw. der dauerhafte Erhalt der Gas- und Wasserdurchlässigkeit der Böden auf 50% der Baugrundstückflächen im WA 1 und 2 sowie 70% im WA 3 vorgeschrieben.

Zusätzlich werden mit der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gebietsintern Eingriffe in die Wasserkreislauf-, Filter- und Pufferfunktion des Bodens und das örtliche Retentionsvermögen tlw. ausgeglichen und die lokale Wasserhaushaltsbilanz in etwa erhalten (vgl. Anl. 11).

E. geprüfte Alternativlösungen

Im Zuge der Aufstellung dieses BBP wurde eine Bauflächenbedarfsanalyse erstellt. Diese weist insbesondere im kurzfristigen Zeitraum bis 2025 eine erhebliche Bedarfslücke an Baugrundstücken in Mülsen aus. Ebenso besteht eine erhebliche Nachfrage nach Service-Wohnungen aufgrund der weiter alternden Bevölkerung in Mülsen.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung städtebaulich erforderlich. Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskerns von Thurm. Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Dies ist insbesondere für die Errichtung der Anlage für Betreutes Wohnen wichtig. Von daher gibt es für die Planung keine vernünftige Alternative.

Die innere Anordnung des WA1 ist aufgrund der bereits im Unterbau errichteten Erschließungsstraße zum Baugebiet „Rathausweg“ vorgegeben. Ebenso topografisch bedingt ist die Anlage des WA 3 auf dem sich verebnenden Oberhang mit Erschließung über das Baugebiet „Oberer Rathausweg“.

Bei der Nichtdurchführung entfällt zwar die Neubebauung. Die Fortnutzung der Dauergrünlandfläche würde wohl fortgeführt. Damit würde sich der Biotopzustand in gleicher Perspektive fortentwickeln.

An einer Alternativnutzung für das leestehende und bzgl. der drei anstehenden Scheunen, denkmalgeschützte Gehöft wird zwar parallel gearbeitet. Eine Einschätzung, wann und welche Nachnutzung kommt muss an dieser Stelle offen bleiben. Ein Abriss des Gehöfts ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Damit einhergehend werden auch die sehr geringen Funktionserfüllungen insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser im Bereich des Gehöfts fortbestehen.

F. Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachungsmaßnahmen umfassen Kontrollen zur:

- Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (Pb 1 – Pb 6 sowie der Gehölzpflanzungen in der Parkfläche sowie innerhalb der Baugrundstücke) nach Pflanzung / vollständiger Fertigstellung / Herstellung durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag sowie im Rahmen vorzulegender Unterlagen in Genehmigungsverfahren sowie nach ca. 10 – 15 Jahren eine Erfolgskontrolle und
- Kontrollen auf Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für private Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten, Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken, Lagerplätze u.ä. Flächen sowie auf Einhaltung der Vorgaben zu Eingrenzung der Versiegelungsanteile auf den Baugrundstücken im Rahmen vorzulegender Unterlagen in Genehmigungsverfahren sowie nach Fertigstellung der betroffenen baulichen Anlagen.

G. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Teilweise fehlen für die Einschätzung Vorbelastungen zu den jeweiligen Schutzgütern Kenntnisse zur

- Einschätzung möglicher Auswirkungen aus der Luftsituation außerhalb des Planbereichs,
- eine detaillierte Einschätzung des bestehenden Verkehrsaufkommens auf den Straßen im unmittelbaren Bereich um das Plangebiet sowie
- detaillierte Aussagen zur Klimabewertung, besonders Angaben ab welcher Höhenlage der Ortslage Thurm mit Kaltluftstaus zu rechnen ist.

1 Art des Vorhabens

- 1 Das PG besitzt einen Umgriff von ca. 26.400 m². Im Talbereich liegt das PG zwischen der Ortsbebauung an der Thurmer Nebenstraße (Hnr. 25, 26 nordwestlich) und Rathausweg (Hnr. 7, 10 - 15), umfasst im WA 2 den Vierseithof Thurmer Nebenstraße 22 und grenzt im SO an das in seinem WA 2 bereits vollständig bebaute Baugebiet „Rathausweg“. Nach SW erstreckt es sich den Hang des Mühlbergs hinauf bis an den sichtbegrenzenden Wald. Südöstlich am Hang, auf Flst. 232/5, ist bis zu dem im Südosten einseitig mit der Neuen Siedlung angebauten Rathausweg der BBP „Oberer Rathausweg“ in Aufstellung.
- 2 mit allgemeiner und besonderer Wohnnutzung (Betreutes Wohnen) freiberuflichen Nutzungen, nicht störenden Handwerksbetrieben und sozialen Einrichtungen sowie ergänzend als ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Wohngebieten 1 und 2 Gaststätten, Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Im Wohngebiet 3 bilden Ferienwohnungen / Beherbergung die einzige ausnahmsweise zulässige Nutzung.
- 3 Als Besonderheit ist im Wohngebiet 1, die Errichtung einer Anlage für Betreutes Wohnen mit derzeitigem Stand 30 WE für Senioren vorgesehen, unmittelbar nach der Zufahrt von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) ins Plangebiet. Ergänzend soll ein Pflegedienstes mit den entsprechenden stationären, aber auch ambulanten Dienstleistungsangeboten eingerichtet und Arztpraxen in Form eingerichteter Räume vorgesehen werden. Damit soll die Daseinsvorsorge rund um das Service-Wohnangebot des Betreuten Wohnen ansprechend ergänzt werden.
- 4 Das Gehöft im Wohngebiet 2 soll im Zuge dieser Planung saniert und wieder einer Nutzung, vorzugsweise aus einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder auch einer handwerklichen Nutzung zugeführt werden.
- 5 Für allgemeines Dauerwohnen sollen im Gebiet sieben Baugrundstücken für ein Mehrfamilienhaus im Wohngebiet 1 und sechs Einfamilienhäuser im Wohngebiet 3 entstehen.
- 6 Die Ausnutzung soll dabei gestaffelt werden. In den WA 1 und WA 2 in der Tallage sollen bis zu 50% der Baulandfläche bebaut werden dürfen. Dabei wird im WA 2 wird die Bauhöhe auf maximal 11 m über der Straße Am Mühlberg festgesetzt. Im WA 1 für die hier angedachten Mehrfamilienhäuser eine Bauhöhe bis 15 m über der erschließenden Straße festgesetzt. Für einen hohen Grundwasserschutz im Talbereich des Mülsbachs, aber auch dem Schutz vor Eindringen selbigen in die Häuser im Hochwasserfall soll die erdgreifende Tiefe der Gebäude auf maximal 1,7 m unter künftiger Verkehrsfläche begrenzt werden. Beide Festsetzungen korrespondieren insbesondere im WA 1 miteinander, da hier das geplante Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet werden soll.
- 7 Die erlaubte Ausnutzung sinkt im WA3 auf 30% der Baulandfläche, die zulässige Höhe wird mit 2 Vollgeschossen angesetzt. Damit wird die Höhe der prägenden Umgebungsbebauung der Neuen Siedlung und die geplante Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im angrenzend in Aufstellung befindlichen BBP „Oberer Rathausweg“ aufgegriffen und für das WA 3 in oberer Hanglage fortgeschrieben. Zur harmonischen Einfügung ins Ortsbild vor dem sichtbegrenzenden Laubmischwald werden
 - die offene Bauweise sowie
 - die Pflanzung von je 1 Laub- bzw. Obstbaum je angefangene 800 m² Grundstücksfläche festgesetzt.
- 8 Die Anordnung der Baufelder erfolgt im WA 1 parallel zur Straße und im WA 3 hofförmig um die erschließende Stichstraße.

- 9 Es werden neben geneigten auch Flachdächer zugelassen. Solar- und Gründächer sind ebenfalls ausdrücklich zugelassen. Dagegen werden flächenwirksame Schotter-, Kies- und Steingärten verboten.

2 Umweltziele

- 1 Die für die weitere Aufstellung des BBP zu den jeweilig zu betrachtenden Schutzgütern gemäß ihrer Definition und Auslegung als relevant ermittelten Umweltziele sind in Anl. 2, Tab. 1 aufgeführt.
- 2 Zusätzlich zu den üblichen Schutzgütern nach § 1 VI Nr. 7 BauGB werden die Ziele zum großräumigen und lokalen Freiraumschutz separat aufgeführt. Dies leitet sich aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum offengelegten Entwurf im vormaligen beschleunigten Verfahren her, dass nach § 1 V BNatSchG großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren seien. In der Stellungnahme hebt die UNB dabei auf die - zusammen mit dem benachbarten BBP Wohngebiet „Mühlberg“ geplante bauliche Inanspruchnahme des ostseitigen Hangs des Mühlbergs ab (vgl. weiter Zi. 3.1, lit. a)).
- 3 Die Berücksichtigung der als relevant für diese Planung erkannten Umweltziele im BBP wird in Spalte 4 der Tab. 1 dargestellt (vgl. auch Ziffer 3.4).

3 Umweltprüfung

- 1 Die Umweltprüfung (UP) zu diesem Entwurf basiert auf der Grundlage vorliegender Bestandsdaten sowie Hinweisen / Ergänzungen aus der vorangegangenen Beteiligung. Unter Einbeziehung dieser Daten wurden Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der nachfolgenden UP aufgestellt.
- 2 Angewandte Methoden werden in Anl. 3 aufgeführt.

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

a) Einordnung Planstandort in das freiraumstrukturelle Gesamtgefüge im Ortsteil Thurm

- 1 In ihrer Stellungnahme erhob die untere Naturschutzbehörde zum offengelegten Entwurf Bedenken gegen die Planung mit der Begründung, es handele sich um einen großflächigen Landschaftsraum, der vor Zerschneidung zu schützen wäre. Dies ist über die im Teil A Zi. 6.1 ausführlich dargelegte Lage innerhalb des Siedlungsbereichs auch inhaltlich noch einmal näher zu betrachten. Der dbzgl. ins Feld geführte Schutzanspruch des § 1 V, Satz 1 richtet sich auf großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume.
- 2 Der in § 1 V, Satz 1 BNatSchG zum Schutz unzerschnittener Landschaftsräume, den Schutzzweck weiter untersetzende Begriff „großflächig“ ist gesetzlich nicht definiert. Er ist daher auszulegen.
- 3 Einen gewichtigen Anhaltspunkt, ab wann es sich um großflächig unzerschnittene Landschaftsräume i.S. des § 1 V, Satz 1 BNatSchG handelt, liefern die Landesplanungen in der BRD mit ihren Raummaßen für die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (UZVR). Diese werden sehr unterschiedlich dargestellt. In Sachsen werden im LEP 2013 in der Festlegungskarte 6 UZVR ab einer Fläche von 40 km² ausgewiesen, im RPI RC_SF 2023 in den übernommenen fachplanerischen Inhalten (Karte B) ab einer Fläche von 20 km². In Nordrhein-Westfalen werden dagegen UZVR ab einer Fläche von 1 km² (= 100 ha) ausgewiesen.

- 4 Setzt man dieses letztgenannte Maß in etwa für den oben benannten Schutzanspruch an, liegt die gesamte Außenbereichsinsel, von der das PG wiederum nur eine Teilfläche abbildet, mit einer Gesamtfläche inkl. Laubmischwald von 5 ha sehr deutlich darunter.
- 5 Auch kann nicht von Zerschneidung gesprochen werden. Bei „Zerschneidung“ handelt es sich nach diesseitigem Verständnis um eine Zerteilung eines Landschaftsraums durch linienhafte Infrastrukturanlagen in zwei oder mehrere Teilräume. Dies gilt in gleicher Weise auch bzgl. einer verbotenen Zersiedelung i.S. des Z 2.1.2.10 LEP 2013. Zersiedelung meint eine unkoordinierte Entwicklung von Siedlungen in den Freiraum hinaus.
- 6 Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch die nordwestlich anschließenden Bereiche des Mühlbergs des BBP „Oberer Rathausweg“ und innerhalb dieser Planung bereits städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.
- 7 Nach der Verkehrsauffassung entspricht das PG damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB und sinngemäß gleichlautend § 1 V Satz 2 BNatSchG. Die gegenständliche Planung stellt eine, sich aus dem zweiseitig unmittelbaren Angrenzen an den bebauten und maßstabsbildenden und das PG städtebaulich erheblich vorprägenden Siedlungskörper von Neuer Siedlung und Bebauung der Ortslage ableitende, planvolle Erweiterung in den siedlungsangehörigen Freiraum dar (vgl. ausführlich Teil A, Zi. 6.1 u. Anl. 10).
- 8 Dem gegenüber steht der in § 1 VI BNatSchG formulierte Schutzanspruch für Freiräume im besiedelten Bereich. Die Abwägungsentscheidung zwischen gesetzlich normiertem Vorrang der baulichen Innenentwicklung und dem Freiraumschutz im besiedelten Bereich kann im Einzelnen schwierig zu treffen sein³⁵. Die nachfolgenden Ausführungen und Bewertungen dienen der Vorbereitung einer begründeten und sachgerechten Abwägung.

b) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Planstandorts

- 1 Der Umweltzustand wird im räumlichen Bezugsfeld³⁶ des RG beschrieben, soweit er schutzgutbezogen für die UP dieses BBP relevant ist. Die Schutzgüter werden in ihrem bei Planungsbeginn angetroffenen Zustand in die UP eingestellt. Daran anschließend werden die Schutzgüter, einschließlich bekanntgewordener bestehender Vorbelastungen, funktional bewertet und die Ergebnisse verbal – argumentativ bzw. in verbalisierten Wertstufen dargestellt (vgl. Anl. 2, Tab. 2.1 u. 2.2).
- 2 Nachfolgend werden für die Bewertung sowie die Prognose der nachfolgenden Umweltauswirkungen und die Umsetzung der Planung wesentlich erscheinende Aspekte nochmals gesondert ausgeführt.
- 3 Innerhalb des PG und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Es liegt vollständig außerhalb der festgesetzten ÜSG des Mülsenbachs (Bezug 100-jähriges Hochwasserereignis) sowie dessen ügB (Bezug 200-jähriges Hochwasserereignis). Das PG ist keine Altlastenverdachtsfläche.

³⁵ vgl. Schumacher / Fischer-Hüftle; BNatSchG, Kommentar; Rn. 170 zu § 1, S. 146; 3. Auflage, Stuttgart 2021

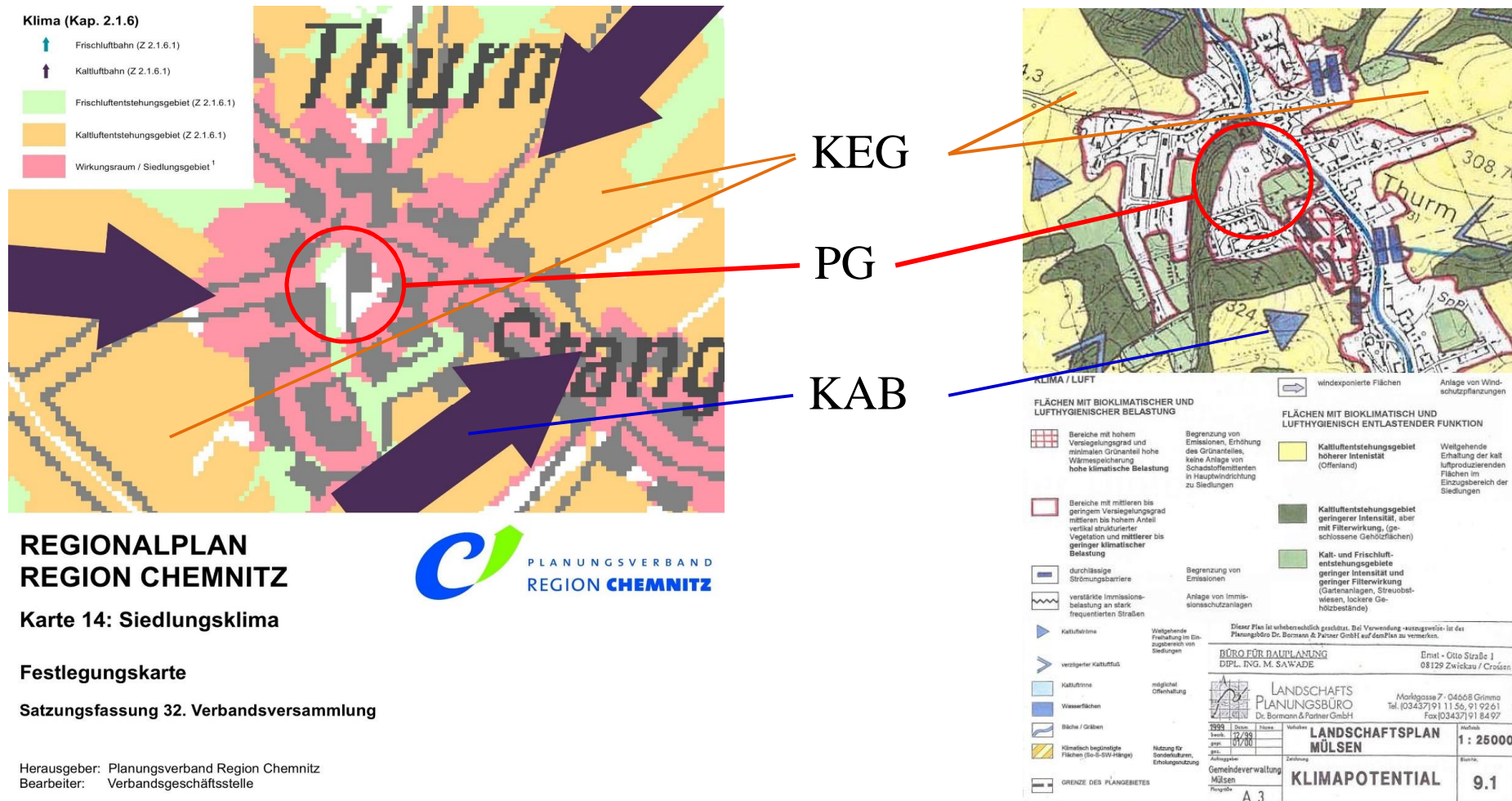
³⁶ Das räumliche Bezugsfeld umfasst im Wesentlichen das PG selbst mit anstehenden Gehöft im Talbereich als Teil der geschlossenen Ortslage. Der Hang selbst ist unzugänglich. Von Nordosten bis in den südwestlich liegenden Bereich begrenzt die geschlossene, bebaute Ortslage im Talbereich das Bezugsfeld. Zum Bezugsfeld der Ortslage gehört ebenfalls das Baugebiet „Rathausweg“ mit seinem bereits bebauten WA 2 (u.a. 2 viergeschossige Mehrfamilienhäuser). Im Hangbereich bis zum begrenzenden Laubmischwald südwestlich der Kulminationslinie des Mühlbergs bilden nach Südosten das PG des BBP „Oberer Rathausweg“ auf Flst. 232/5 sowie den umgebenden Landschaftsausschnitt mit der Neuen Siedlung südöstlich und der rückwärtigen Wald im Süd- bis Nordwesten. Nach Nordosten ist der obere Teil des PG über en Talzug hinaus bis auf die gegenüberliegenden, bis auf Halbhöhe bebauten und mit weitreichenden Funk- und anderen technischen Anlagen, bestückte Höhen wahrnehmbar.

- 4 Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen, lt. Aussage des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum Vorhaben bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken.
- 5 Hinweise auf Lebensstätten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben (vgl. Anl. 2, Tab. 2.2). Auch nochmalige Auswertungen vorliegender Unterlagen / Begehung ergaben keine anderslautenden Anhaltspunkte auf konkrete Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
- 6 Eine **besondere Bedeutung** bzw. **hohe Beeinträchtigungspotenziale** bestehen hinsichtlich der Schutzgüter
- Mensch / menschliche Gesundheit bzgl. der unmittelbar von Nordwesten bis in die südöstlich an das PG angrenzenden Siedlungsbereiche mit überwiegenden und weit überwiegenden Wohnnutzungen,
 - Boden, dies betrifft die Ertrags- und Pufferfunktion des natürlich anstehenden Braunerdebodens,
 - außerhalb der Hangbereiche mit Hangneigung ab 18% (überwiegend im unteren und zentralen Bereich des PG über der Grenze zum Tiefenbereich des Mülsengrunds) sowie
 - außerhalb des Tiefenbereich (Ertragsfunktion mittel)
 - Wasser, bzgl. des flächenbezogenen Retentionsvermögens im Bereich der Dauergrünlandnutzung,
 - den Anforderungen an den lokalen Grundwasserschutz sowie der
 - Biotop- und Nutzungstypen, hier Laubbaumreihe entlang der Grenze zu Flst. 232/5 im Oberhangbereich.
- 7 Für **alle** anderen bewerteten Funktionen des Naturhaushalts im PG und im räumlichen Bezugsfeld lassen sich **nachrangige** oder **mittlere** Beeinträchtigungspotenziale ableiten (vgl. Anl. 2, Tab. 2.1).
- 8 Die voranstehende Einschätzung gilt insbesondere auch bzgl. der klimatischen Funktion der einbezogenen Hangfläche. Der Fläche wurde im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf im beschleunigten Verfahren sowohl seitens des PV Region Chemnitz wie auch der UNB eine hohe Funktionserfüllung zugeschrieben. Dies wurde im Zuge der Erarbeitung dieses Entwurfs nochmals intensiv geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass weder in der Karte 14 „Siedlungsklima“ des RPI RC_SF 2023 noch in der Karte 9.1 „Klimapotential“ des Landschaftsplans (LSP) der Gemeinde Mülsen das PG mit einer besonderen Kaltluftentstehungs- noch -abflussfunktionalität gekennzeichnet sind (vgl. Abb. 9). Dies deckt sich mit den eigenen Bewertungen.
- 9 Danach ist den straßenbegleitenden Dauergrünlandflächen im Abstrahlbereich der bzgl. Kaltluftentstehung nur gering wirksamen Neuen Siedlung sowie im Kulminations- und oberen Hangbereich aufgrund der geringen Hangneigung und zusätzlich der nahen Lage zum dbzgl. ebenso nur gering wirksamen Laubmischwald durch die beeinflussende Wärmeabstrahlung abwertend ebenfalls eine nur geringe Funktionserfüllung bzgl. Kaltluftentstehung und -abfluss zuzuwerten. Die überlagernde Abwertung ist dabei für die oberen und südostseitigen Hangbereiche bis in die Mitte des PG anzunehmen. Siedlungsflächen können Wärme bis zu ca. 200 m in ihre Umgebung abstrahlen.
- 10 Darüber hinaus ist die freie Hanglänge vom Kulminationsbereich bis an den Tiefenbereich der Ortslage mit i.M. ca. 160 m sehr gering im Verhältnis zu den südlich, nördlich des Bebauungszusammenhangs an Zwickauer, Schneeberger und Bergstraße und von der Ostseite in die Ortslage wirkenden Kaltluftströme der großflächigen Entstehungsgebiete (südlich Pfarrholz, vom Leithenberg, Wilhelmsgrund und ostseits genau vis a vis des PG. Auch hier stimmen RPI RC und LSP in ihren Einschätzungen mit der gegenständigen Bewertung

- überein (vgl. Abb. 9). Von diesen großräumigen Kaltluftentstehungsgebieten mit barrierefreien und -armen Abflussbahnen fließen erheblich wirksame Kaltluftströme in die Ortslage von Thurm.
- 11 Weiterhin ist die Ortslage Thurm im Talbereich des Mülsengrunds unter des Hanges nicht als klimatisch belasteter Wirkraum einzuschätzen. Der LSP ermittelte für den Bereich einen geringen - mittleren Versiegelungsgrad.
 - 12 Die UNB begründete ihre weiterhin bestehenden Bedenken in ihrer Stellungnahme vom 05.04.2024 insbesondere mit den – ihrer Ansicht nach – günstigen klimatischen Verhältnissen. Auf die kleinklimatische Bedeutung des Bereiches sei darüber hinaus in den Planunterlagen nicht tiefgründig eingegangen worden.
 - 13 Dies wurde nochmals geprüft unter Einbeziehung des, dem PG genau gegenüberliegenden Gegenhangs auf der Ostseite des Mülsengrunds. Beide Hangbereiche wirken in gleicher Höhe auf den gleichen Siedlungsbereich. Dagegen fällt der zur Begründung der Bedenken von der UNB herangezogene Laubmischwald auf diesem Flst. 232/5 vollständig nach Nordwesten in Richtung Alte Siedlung und Schneeberger Straße und nicht in Richtung Mülsengrund ab. Für das Flst. 230/17 gilt die zumindest überwiegend.
 - 14 Die Hanglage nordwestlich der Neuen Siedlung hat im PG dieses BBP nur auf ca. 150 m eine Abflusswirkung in Richtung Ortslage, im PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ nimmt die abflusswirksame Länge nach Norden auf ca. 90 m ab. Dabei ist sie in diesem PG tlw. noch durch die Abstrahlung von Wärme der höher liegenden Neuen Siedlung beeinflusst. Der kaltluftabflusswirksame Gegenhang auf der Nordostseite des Mülsengrunds hat wirksame Längen in die Ortslage von über 450 - ca. 550 m. Die Breite beidseits der St. Egidierer Straße ist ungefähr 470 m. Das ist ca. die 2,5-fache Breite der gesamten Offenlandfläche innerhalb dieses BBP und des BBP Wohngebiet „Mühlberg“. Länge ist ein wesentlicher Aspekt bei der Bewertung der Kaltluftabflüsse. Nimmt man nun die möglichen Kaltluftströme beider Seiten des Mülsengrundes zusammen, nimmt der Anteil der diesseitigen Offenlandfläche am unmittelbar wirkenden Gesamtraum etwas weniger als 10% ein. Dieser geringe Anteil stützt die Bewertung einer untergeordneten Bedeutung für das Lokalklima.
 - 15 Ebenso ist im Zusammenhang mit der Fortführung der Planung die Bewertung der Nutzungseignung und agrarstrukturellen Relevanz der einbezogenen Grünlandfläche ausführlicher darzulegen. Aufgrund der nur mäßigen Ertragsfähigkeit, der schwierigen topografischen Bedingungen und der nachrangigen Wirtschaftsfunktion ist der Grünlandfläche eine nur untergeordnete Nutzungseignung und eine untergeordnete agrarstrukturelle Relevanz zuzuschreiben.
 - 16 Wie bereits mehrfach in dieser Begründung dargelegt, ist das PG Teil einer Außenbereichsinsel im Innenbereich (vgl. Abb. 1, 2). Die zur einbezogenen Grünlandfläche nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen minimal ca. 320 m entfernt (vgl. Abb. 1). Von diesen, den großflächigen Freiräumen westlich und östlich des Siedlungsbereichs Mülsens zugehörigen Flächen, ist die gesamte Grünlandfläche, über die in diesen BBP einbezogene Teilfläche hinaus, vollständig durch Siedlungs- und Waldflächen getrennt. Sie ist weder anschluss- noch erweiterungsfähig.
 - 17 Insbesondere im unteren Hangbereich liegt die Hangneigung mit über 18% bis an die 30% deutlich darüber und die Wertzahlen der Bodenschätzung unter 34. Dies sind sogenannte Grenz- und Untergrenzflächen, sprich schlechte und ungeeignete Böden. Unter Zurechnung des zwar mäßig höherwertigen, aber nur schmal verbliebenen Grenzstreifen zum rechtskräftigen BBP „Rathausweg“ dazu, ergibt dies einen Flächenanteil von ca. 30% innerhalb des PG. Auf den angrenzenden Flächen liegen die Wertzahlen der Bodenschätzung insgesamt unter 50.

Abb. 10 Bereiche mit einer besonderen Kaltluftentstehungs- noch -abflussfunktionalität nach RPI RC (links) und LSP Mülsen (rechts)

Quelle RPI RC_SF 2023; Auszug Karte 14 „Siedlungsklima und LSP Gemeinde Mülsen; Karte 9.1 „Klimapotential“; (ergänzt 1/2024)



Das Plangebiet (PG) ist jeweils mit dem roten Kreis gekennzeichnet, die Kaltluftentstehungsgebiete (KEG) sind jeweils gelblich dargestellt, die bedeutsamen Kaltluftabflussbahnen (KAB) sind blau gekennzeichnet.

- 18 Ein weiteres, sehr starkes Indiz für eine fehlende wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grünlandflächen, ist das Fehlen einer erwerbslandwirtschaftlichen Nutzung.
- 19 Lt. der Stellungnahme des PV RC vom 22.04.2024 wäre der Geltungsbereich des BBP v.a. im Westen randlich überlagert mit dem i.R. Waldbiotopkartierung des Freistaates Sachsen erfassten Biotop „Buchenwälder südlich Thurm“ (ID 5241 §069408; gleichzeitig FFH- Lebensraumtyp). Dem wurde nochmals nachgegangen.
- 20 Die Waldgrenze wurde vermessungsmäßig bestimmt. Dabei wurden alle im RG an der Grenze zu den Flst. 217/1, 219, 220 und 221 anstehenden Bäume als Fläche für Wald gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei handelt es sich gemäß Anl. 1 der Begründung um 120 m² Waldfläche.
- 21 Der LRT bezieht sich ausschließlich auf den Wald selbst. Die im Geoportal Sachsen dargestellte Grenze des LRT weicht aber deutlich vom anstehenden Wald ins PG ab (angrenzende Freifläche). Zusätzlich sei noch angemerkt, dass der eingetragene Umgriff für den LRT weder mit der im Geoportal abrufbaren Waldgrenze noch mit der Reviergrenze übereinstimmt. Zwischen allen drei Grenzen gibt es erhebliche Abweichungen. Daher wurde der Baumbestand in die Vermessung des PG zu einer verlässlichen und beweisbaren Bestimmung der Waldgrenze einbezogen.
- 22 Nach § 2 I SächsWaldG ergibt sich Wald aus sich selbst. Der LRT bezieht sich nach der einschlägigen Kartieranleitung ausschließlich auf den Wald selbst, d.h. der LRT folgt dem Wald und der Waldgrenze. Daher ist der Verweis auf die festgesetzten 120 m² Wald begrenzt.
- 23 In diese 120 m² wird mit dem BBP nicht eingegriffen. An die festgesetzte Waldfläche schließt ausschließlich festgesetzte Grünfläche an. Auf einer Breite von 5,5 m werden die bestehenden Grunddienstbarkeiten zugunsten der Zugänglichkeiten der Flst. 219, 220 und 221 planungsrechtlich mittels festgesetztem Fahr und Gehrecht FG 1 zeichnerisch und textlich gesichert. Ein Beeinträchtigungspotenzial aus dieser Planung ist bzgl. des Waldes nicht erkennbar.
- 24 Konflikte zwischen den Grünordnungsfestsetzungen und den Biotoperhaltungszielen sehen weder die UNB noch die Forstbehörde des LK Zwickau.
- 25 In Reaktion auf die Stellungnahme der UNB wurde am 19.04.24 eine, auf Basis der Privilegierung des § 44 V BNatSchG nochmalige, die Ergebnisse von 2021 ergänzende Abschätzung auf Potenziale für „FFH-Arten“ und „europäische Vogelarten“, letztere differenziert nach Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie die weiteren, in „ökologischen Gilden“ prüfbar Arten vorgenommen. Die Aktualisierungsbegehung wurde mit dem Schwerpunkt Avifauna und einer Aktualisierung der Einschätzung zum Habitatpotenzial für Amphibien und Reptilien durchgeführt (vgl. Anl. 2 zu dieser Abwägung).
- 26 Die Ergebnisse aus 2021 wurden bestätigt. Für Amphibien besteht potenziell eine im Grundsatz nur nachrangige Eignung der Weidefläche und der angrenzenden Gehölze, jedoch wurden weder auf der Fläche noch angrenzend mögliche Fortpflanzungsgewässer festgestellt. Zauneidechsenhabitate sind nicht mehr vorhanden. Aus der Artengruppe der Vögel wurden auf den B-Plan-Flächen nachgewiesen: Bluthänfling (im bebauten Hofbereich), Feldsperling (Gartenhecken), Eichelhäher und Turmfalke (im Gehölz ruhend), Kohlmeise, Star (12 Nahrung suchende Ind.), Stieglitz. In den angrenzenden Gehölzen sangen/riefen: Amsel, Buchfink, Buntspecht, Girlitz, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Zaunkönig, Zilpzalp. Eine Rabenkrähe brütet in der Baumhecke.

- 27 Insgesamt handelt es sich dabei um häufige Arten der Dorf- und Siedlungsrandbereiche, deren Vorkommen keinen unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikt zu erwarten lässt.
- 28 Die üblichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (zur Brutzeit) sind zu beachten, ebenso werden im Umfeld habitataufwertende Maßnahmen erforderlich, um die Verluste an Nahrungsflächen zu kompensieren. Der Verlust von Niststätten ist nur in geringem Umfang für einzelne Brutpaare häufiger, ungefährdeter Arten zu erwarten, sofern es zu keinen Fällungen der Altbäume am Rand der Fläche kommt (v. a. Stare brüten dort; nicht auszuschließen wären auch Waldkauz oder Waldohreule; Greifvogelhorste wurden nicht gefunden). Fällungen der Altbäume sind aber unwahrscheinlich, da die Baumreihe mittels Pflanzenerhaltungsfestsetzung (Textfestsetzung 1.5) dauerhaft zu erhalten ist.
- 29 Wiesenbrüter wurden nicht angetroffen und sind wegen der hohen Störungsintensität (Siedlungsnähe, Pferdeweide) nicht zu erwarten, lediglich einzelne Bruten von Arten der Ruderalvegetation, wie z. B. Stieglitz oder Bluthänfling, die grundsätzlich auch in Gärten brüten, sind anzunehmen.
- 30 Für Fledermäuse ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird.
- 31 Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden oder Böden mit einer besonderen Naturnähe. Ihre hohe Wertigkeit bestimmt sich aus den nutzungsbezogenen Bodenfunktionen, wie dem Ertragspotenzial.
- 32 Auf den stark geneigten Hanglagen ab 18% sinkt die Wertigkeit der Bodenfunktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß Bodenbewertungsinstrument um eine Stufe ab. Aufgrund dessen ist die Fläche nur für eine Grünland- oder Forstnutzung geeignet. Dies ist in die Betrachtung einzustellen. Die Nutzung als Pferdeweide führt darüber hinaus für Teilflächen im WA 3 nur zu einer nachrangigen Bewertung.

3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt

- 1 Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen des Plankonzepts werden nachfolgend schutzgutbezogen detailliert prognostiziert.
- 2 Die Detailbewertung erfolgt tabellarisch (vgl. Anl. 2) bzw. durch die Ermittlung von Beeinträchtigungssensitivitäten gemäß den zur Auswirkungsermittlung herangezogenen schutzgutbezogenen Steckbriefen und der Ökologischen Wirkungsprognose (vgl. Anl. 3). Dabei wird das Vorhaben mit der Entwicklung ohne die Verwirklichung des BBP verglichen.
- 3 Potenzielle Wirkungen werden sachlich und zeitlich lt. Tab. 2 unterschieden.

Tab. 2 Unterscheidung potenzieller Wirkungen

Quelle Umweltplanung Zahn und Partner GbR; Umweltverträglichkeitsstudie Motorsportarena Mülsen, 2015 (verändert)

potenzielle Wirkungen	Kürzel	Kurzerläuterung
baubedingte Wirkungen	BAU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ sind spezifisch baubedingte Einflüsse; ➤ umfassen baulich bedingte Umwelteinflüsse und evtl. außergebietliche Flächeninanspruchnahmen (u.a. Baustraßen); ➤ beschränken sich in der Regel auf die Bauphase vor Nutzungs- bzw. Teilnutzungsbeginn; ➤ haben also vorübergehenden Charakter und sind nach Inbetriebnahme der Anlage nicht mehr existent bzw. Teil davon

potenzielle Wirkungen	Kürzel	Kurzerläuterung
anlagenbedingte Wirkungen	ANL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ohne sie wäre die Nutzung des Wohngebiets nicht möglich; ➤ betrifft Wirkungen aller baulichen Anlagen und Betriebseinrichtungen, der notwendigen Verkehrserschließungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer erforderlichen Flächenversiegelungen; ➤ sind lang anhaltend und treten meist dauerhaft auf
betriebsbedingte Wirkungen	BTR	<ul style="list-style-type: none"> ➤ entstehen durch Nutzung des Wohngebiets, sind also unmittelbar mit diesem verbunden bzw. sind sie für die vormals bebauten Bereiche bereits langfristig vorhanden; ➤ treten meist dauerhaft auf

- 4 Baubedingte und betriebsbedingte Wirkungen treten also in aller Regel (hier für den Neubaubereich zutreffend) nicht gemeinsam auf.
- 5 Soweit in den nachfolgenden Prognosen nicht ausdrücklich nach den voranstehenden Wirkkategorien unterschieden wird bzw. diese benannt werden, gilt die Prognosen für alle Wirkkategorien zusammen.

a) Landschaft

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
- Veränderungen durch bildwirksame Eingriffe in bzw. auf Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 1; BAU, ANL) sowie
 - Veränderungen der visuellen Erlebbarkeit durch die Nutzung des Vorhabens in Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 2: ANL, BTR).
- 2 Die Wirkprognosen werden in Anlehnung an NOHL³⁷ und STRATMANN³⁸ durchgeführt. Bewertet wird die von außen sichtbare Grenzfläche des jeweiligen Baufelds in Bezug auf den jeweils sichtrelevanten LEB. Sie wird bei diesem Vorhaben bestimmt durch die Gebäudehöhe, äußere dauerhafte Sichtverschattungen, gegenseitige Sichtverschattungen anstehender und geplanter Bebauungen und die Höhenlage. Daraus leiten sich die Veränderung des visuellen Wirkraums ab (vgl. Anl. 2, Tab. 3.1ff).
- 3 Auf den Neubauf Flächen innerhalb des WA1 ist die Errichtung von Gebäudehöhen, inkl. aller noch prägenden Bauteile bis max. 15 m ü öVF zulässig. Innerhalb des WA 2 beträgt die max. zulässige Höhe entsprechend Satz 1 11 m ü öVF. Die Bezugnahme auf die öVF, hier der Straße am Mühlberg, als unterer Bezugspunkt ist für die Auswirkungsbewertung auch hinreichend. Die Straße ist bereits für die Erschließung des südöstlich angrenzenden Baugebiets „Rathausweg“ hergestellt, der untere Bezugspunkt damit feststehend.
- 4 Die Bauflächen beider Baugebiete liegen im verebneten Talbereich des Mülsenbachs niveaugleich der anstehenden Umgebungsbebauungen mit gestaffelten Bauhöhen bis an die Grenze des hier zulässigen Maßes (z.B. realisierte Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Rathausweg“).
- 5 Der südwestlich des WA 1 unmittelbar anschließende Hang steigt lehnhängig um ca. 25 Höhenmeter an.

³⁷ vgl. Nohl, Werner; Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

³⁸ vgl. Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

- 6 Er wirkt für beide Baugebiete, unabhängig von seiner geplanten Bebauungen mit dem WA 3 dieses BBP sowie des BBP „Oberer Rathausweg“ in westliche und südliche Richtungen vollständig sichtbegrenzend. Von Westen ist der unmittelbar am Siedlungsrand ansteigende Hang von einem alten Laubwald bestockt. Dieser stockt hangaufwärts im Kulminationsbereich bis über den Bereich der im SO anstehenden Neuen Siedlung hinaus. Wald und Hanglage wirken damit nach Westen bis SW sichtbegrenzend gegenüber dem sich westlich anschließenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thurms. Nach SO begrenzt die anstehende Bebauung der Neuen Siedlung das Sichtfeld wirksam. Inbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus städtebaulich erheblich mit.
- 7 Aus den Ausführungen leitet sich aus den zu erwartenden Gebäudehöhen < 20 m im WA 1 und WA 2 ein auf den Nahbereich beschränkter, nach außen degressiv abnehmender visueller Wirkraum³⁹ von maximal 200 m ab.
- 8 Durch die geplante Bebauung im WA 3 (max. 2 Vollgeschosse) werden die anstehenden Bauhöhen der Neuen Siedlung und die Planhöhen des BBP „Oberer Rathausweg“ aufgegriffen und, getrennt durch die zur dauerhaften Erhaltung festgesetzte Baumreihe, in den oberen Hangbereich dieses BBP fortgeführt. Die geplante bauliche Dichte ist gering (GRZ inkl. zulässiger Garagen = 0,3). Die Ausweitung der Bebauung nach NW ist bereits in Folge der vorbeschriebenen erheblichen Vorprägung des Hangbereichs durch die Neue Siedlung räumlich untergeordnet. Dazu ist weiter zu berücksichtigen, die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie.
- 9 Aus den Ausführungen leitet sich aus den zu erwartenden Gebäudehöhen < 20 m im WA 3 i.V.m. der Lage im Oberen Hangbereich nach NO ein nach außen degressiv abnehmender visueller Wirkraum von maximal 1.500 m ab. Die volle visuelle Wirkung setzt aber erst nach über ca. 650 m auf der gegenüberliegenden Hangseite des Mülsenbachs wieder ein.
- 10 Aufgrund der
- bis in etwa gleiche Höhenlage bis ca. 302,5 m ü NN anstehenden Bebauung an der St. Egidiner Straße,
 - der weiteren visuellen Vorbelastungen durch technische Bauwerke (bes. Mobilfunkmast ostseits weiter außerhalb Ortslage, aber in Höhenlage weiter darüber liegend),
 - der bereits bestehenden erheblichen städtebaulichen Vorprägung des Hanges durch die Neue Siedlung,
 - einer fehlenden Veränderung des visuellen Höhenprofils im PG und
 - der dauerhaft in der Höhe überragenden rückwärtigen Sichtbegrenzung durch den stockenden Laubmischwald
- ist die Bebauung des PG und speziell auch des WA 3 jedoch insgesamt **nicht** als **erheblich** nachteilige Auswirkung zu qualifizieren.

³⁹ Dem visuellen Wirkraum entspricht die Fläche, von der aus das Eingriffsgebiet sichtbar sind (vgl. Nohl, W.; a.a.O.; S. 144). Die Fläche kann über das UG hinausragen. Bei der Beurteilung wird die Vorbelastung mit berücksichtigt.

b) Arten- und Biotopschutz

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen anstehender Nutzungstypen für das ökologische Gefüge (AB 1; BAU, ANL, BTR),
 - mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Pflanzenarten und Tierarten (AB 2, AB 3; BAU, ANL).

b.a) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope/ Biotopverbund

- 1 Das Gebiet ist keinen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht zugeordnet. Gesetzlich geschützte Biotope sind nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht verzeichnet. Daraus lassen sich **keine** dbzgl. erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.
- 2 Dies kann gleichermaßen für Auswirkungen auf den Biotopverbund gelten. Es fehlt der Außenbereichsinsel im Innenbereich, wie Abb. 1 eindrücklich darlegt, an einer hinreichenden Verbindung den nächstgelegenen Freiraumnutzungen.
- 3 Zwar ist der anstehende Wald als FFH-Lebensraumtyp erfasst. Die in das PG einbezogene Freiraumteilfläche ist davon allerdings nicht umgriffen. Sie ist, wie auch die Baumreihe an der Grenze zu Flst. 232/5 kein geschütztes Biotop i.S. § 30 BNatSchG. Aus dem geplanten Nutzungsspektrum des WA lassen sich **keine** dbzgl. erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Zusätzlich wurde die südwestliche PG-Grenze in Teilen weiter vom Laubmischwald abgerückt.

b.b) Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

- 1 Bauliche Eingriffe durch Flächenentzug u/o Nutzungsänderungen erfolgen dabei ausschließlich in nachrangig zu bewertenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Daraus lassen sich bereits für die Teilfläche keine erheblich negativen Beeinträchtigungen bzgl. des Wirkfaktors AB 1 auf das ökologische Gefüge ableiten.

Tab. 3 Auswirkungsprognose Biotop- und Nutzungstypen (BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
AB 1	vb	BAU	untergeordnet temporäre Eingriffe in anthropogen, stark kulturbeeinflusste Nutzungstypen	sehr gering negativ	punktuell	vorübergehend
	svb		weit überwiegend Öffnen und Wiederverschließen von Bodenflächen	sehr gering negativ	lokal	vorübergehend ah. baulicher Anlagen
		BTR	keine	keine	keine	Keine
			Erheblichkeit	punktuell nicht erheblich nachteilig		

- 2 Baubedingt sind außerhalb der dauerhaften baulichen Anlagen punktuell nicht erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Aus dem nachfolgenden Betrieb innerhalb des PG sind keine über die in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigten und der Anlagenphase zuzurechnenden Veränderungen zu erwarten.
- 3 Bau- und betriebsbedingt sind daraus folgend **keine** erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

- 5 Die baubedingt einsetzenden Veränderungen zur Errichtung der baulichen Anlagen wirken unter Bezugnahme auf die Festsetzungskulisse dieses BBP zur Ausnutzung der baulichen Grundstücke gemäß Zi. 1 dieses UB dauerhaft in die Anlagen- und auch die Betriebsphase hinein. Diese Veränderungen werden insgesamt der Anlagenphase zugerechnet.
- 6 Die anlagenbezogenen Auswirkungen werden detailliert in der Anl. 2 ermittelt. Aus den anlagenbezogenen Veränderungen sind aufgrund der bereits hohen anthropogenen Nutzungsüberprägung des PG **keine** erheblich negativen Auswirkungen abzuleiten.

b.c) Pflanzen / Tiere

- 1 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten (AB 2) sind aufgrund fehlender Nachweise über alle Wirkkategorien auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 2 Innerhalb des PG sind aufgrund dessen anthropogener Überprägung und Nutzung sowie der bestehenden Straßen- bzw. Siedlungsnähe keine streng geschützten Tierarten zu erwarten. Auch aus örtlichen Begehungen sowie herangezogenen regionalen und örtlichen Planungen sowie Unterlagen bzw. Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich keine gegenteiligen Hinweise bzw. Anhaltspunkte. Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des plangegegenständigen Gebiets ergeben.
- 3 Das PG ist durch angrenzende Siedlungsbebauungen (Ortslage, Baugebiet Rathausweg, Neue Siedlung) und im Baugebiet Rathausweg noch laufende Bautätigkeiten zu dessen weiterer Aufsiedlung mindestens zweiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine über die in Anl. 2, Tab. 2.2 der Begründung hinausgehenden Tierarten sowie Lebens- und Ruhestätten festgestellt. Auch gingen im Zuge der bisherigen Beteiligung keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten ein. Solche waren auch der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Die Einwendung betraf auch ausschließlich die formale Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.
- 4 Der PV RC bemängelt in seiner Stellungnahme vom 22.04.2024 eine nicht hinreichende Auseinandersetzung mit Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ i. V. m. Kap. 2.1.3 RPI-G RC im Rahmen der Begründung bzw. im Umweltbericht. Dem wurde nochmals nachgegangen.
- 5 Bezugsfläche der nebenstehend vorgebrachten Betroffenheit relevanter Multifunktionsräumen für Fledermäuse ist der im Nordwesten auf 120 m² in das PG einragende Waldbestand der angrenzenden Waldgrundstücke 219 – 221. Die Einragetiefe beträgt weit überwiegend bis ca. 2 m, die Einragelänge knapp 85 m. An die Waldfläche innerhalb des PG schließen sich Grünflächenfestsetzungen an.
- 6 2. Die Bauflächenfestsetzungen der WA 1 und WA 3 sind im Nordwesten durch die festgesetzte Hochhecke Pb1 nochmals abgetrennt. Im weiteren werden für die anschließenden, noch im Waldabstand liegenden Bauflächen Nebenanlagen, die Gebäude sind oder Feuerstätten beinhalten, einschließlich Garagen ausgeschlossen. Der Abstand intensiver, Fledermäuse gegebenenfalls störender Nutzungen, rückt im PG also 30 m vom betroffenen Multifunktionsraum ab.
- 7 In Ergänzung der Einschätzung von 2021 zum Vorkommen streng geschützter Arten für die BPlan-Flächen „Rathausweg“ (Mülsen, OT Thurm) wurde im April 2024 eine weitere Begehung des PG vorgenommen. Die ins PG einbezogenen Flächen wurden als potenzielle Nahrungshabitate für Fledermäuse qualifiziert (vgl. Zi. 3.1 u. Anl. 12).

- 8 Gemäß G 2.1.3.9 sollen die in Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden. Gemäß der Begründung zu G 2.1.3.9 sind in den relevanten und sehr relevanten Multifunktionsräumen (Stufe III und IV) aufgrund deren besonders hoher Bedeutung für Fledermäuse deren Belange in einem besonderen Maß zu berücksichtigen.
- 9 Wie oben ausgeführt wird in den als relevanter Multifunktionsraum für Fledermäuse bezeichneten Wald nicht eingegriffen. Eine Nutzung des anschließenden Erschließungskorridors für die Waldgrundstücke 219 – 221 ist erfahrungsgemäß temporär und sporadisch zu erwarten. Störungen, die zu einem Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 I BNatSchG führen, können erfahrungsgemäß ausgeschlossen werden. Alle anderen baulichen und sonstigen geplanten Nutzungen werden durch die geplante Hochhecke abgeschirmt. Intensivere, potenziell störende Nutzungen in den WA 1 und WA 3 rücken durch den einzuhaltenden Waldabstand i.V.m. den ergangenen Verboten zur Errichtung von Nebengebäuden, einschließlich Garagen und baulicher Anlagen mit Feuerstätten in mit Planzeichen 5 festgesetzten Flächen [A] und [B] 30 m vom Wald ab. Insofern wird die Vorgehensweise als hinreichend betrachtet.
- 10 Bzgl. der Artengruppe der Fledermäuse ergingen von anderer Seite keine auf eine Beeinträchtigung hindeutenden Hinweise ein.
- 11 Damit sind auch bzgl. eines Vorkommens streng geschützter Tierarten (AB 3) **keine** erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG berührt würden.

c) Boden/ Fläche

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
- Flächenentzug von / Nutzungsänderungen auf Böden mit funktionsbezogen besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1; BAU, ANL),
 - Veränderungen des Versiegelungsgrades (BO 2; ANL),
 - Risiko von Schadstoffimmissionen in Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung (BO 3; BAU, BTR)
 - Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im unbeplanten Außenbereich (FL 1; ANL);

c.a) Boden

- 1 Die Böden in der in das PG einbezogenen Teilfläche besitzen hohe - mittlere Bodenfunktionen. Sie gehen unter den hier für die Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden sowie der Straßenflächen vollständig verloren. Unter den wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen, wie Stellplätzen geht die Ertragsfunktion ebenfalls verloren. Die Funktion im Wasserkreislauf und die Pufferfunktion werden dagegen nur gemindert. Diese auch von tieferliegenden Bodenschichten erbrachten Leistungen bleiben dort gegenüber dem eindringenden Niederschlagswasser erhalten.
- 2 Die zu erwartenden dauerhaft wirkenden bau- und anlagenbedingten Eingriffe sind als **lokal erheblich nachteiligen** Auswirkungen zu qualifizieren.
- 3 Die temporären bauseitigen Eingriffe sind dagegen nur als nicht nachteilige Auswirkungen zu prognostizieren.

c.b) Schadstoffimmissionen

- 1 Aus der weit überwiegenden Wohnnutzung des Vorhabens sowie den möglich werdenden freiberuflichen sowie kleingewerblichen und handwerklichen Nutzungen lässt sich allenfalls ein Risiko geringer Intensität bzgl. möglicher Einträge von Schadstoffen in den Boden ableiten.
- 2 Der Einsatz gefährlicher Stoffe sowie Be- bzw. Verarbeitungstechniken im Rahmen des zulässigen gewerblichen Nutzungsrahmens erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 3 Danach sind bei betriebsgemäßen Nutzungsausübungen insgesamt hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge in den Boden (Wirkfaktor BO 2) **keine** erhöhten Risiken bzgl. möglicher erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Einträge aus Unfällen, z.B. mit Kraftfahrzeugen oder aus einem Einsatz wassergefährdender Stoffe sind an dieser Stelle unwägbar.

Tab. 4 Auswirkungsprognose Veränderungen Böden mit besonderer und untergeordneter Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1: BAU, ANL)

Quelle Eigene Darstellung VI / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
BO 1	IST: BB (F, P: hoch; W, mi.) Prognose: BB HN > 18% (AB; F,P: mi., W, ge.) Prognose: AB	BAU	Zeitlich begrenzte Belastung mit schweren Maschinen / evtl. Bodenlager ah. üdGF; Bodenöffnungen und Wiederaufbau Bodenprofil nach Leitungsverlegungen	sehr stark - stark negativ	punktuell	vorübergehend
BO 1, BO 2	IST: BB (F, P: hoch, W mittel) Prognose: AB HN > 18% (AB; P: mi., W, ge.) Prognose: AB	BAU; ANL	Errichten von Zufahrten, Stellplätzen Lager- u.ä. Flächen i.S. Nutzungsänderung in wasserdurchlässiger Bauweise (Minderung Pufferfunktion); Ausschluss Stein-, Schotter- u. Kiesgärten	gering negativ	punktuell	andauernd
	IST: BB / AB (F, hoch / mittel);		obige Zeile bzgl. Ertragsfunktion			
	IST: BB (F,P: hoch; W, mi.) HN > 18% (AB; F,P: mi., W, ge.) Progn: UB (alle s. ger.)		Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden auf TF WA 1 (Gesamt-GRZ 0,5), WA 3 (Gesamt-GRZ 0,3) u. öff. VF, Stellplätze BW	stark negativ		
			Erheblichkeit	BAU ah. üdGF: unerheblich nachteilig		
				ANL: Verlust F,W,P; Mind. Ferhebl. nachteilig; Minderung W, P: unerheblich nachteilig		

c.c) Fläche

- 1 Das Vorhaben wandelt eine Grünlandnutzung mit Pferdebeweidung in ein Wohngebiet mit überwiegend lockerer Bebauung um.
- 2 Die nach der 7-stufigen Wertskala nach MARKS & SCHULTE 1988 ermittelten Hemerobiegrade werden zur Bewertung des Wirkfaktors FL 1 in das 5-stufige Bewertungsraster der Risikoanalyse überführt. In Anlehnung an SUKOPP 1972 ist das Dauergrünland mit Pferdebeweidung als euhemerob (Wertstufe IV) damit geringwertig und einzuschätzen.

Tab. 5 Auswirkungsprognose Inanspruchnahme von Flächen (FL 1; ANL)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
FL 1	IST: gering (euhemerob) Prognose: polyhemerob	ANL	Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden ih. WA 1 (Gesamt-GRZ 0,5), WA 3 Gesamt-GRZ 0,3 u. öff. VF; Zufahrten, Stellplätzen, Lager- u.ä. Flächen wasserdurchlässig zu befestigen	gering negativ	lokal	andauernd
	IST: gering (euhemerob) Prognose: euhemerob		<u>Abstandsgrün, Grünfläche mit Zweck privater Erholungspark</u>	<u>keine Änderung</u>	<u>punktuell - lokal</u>	
	Erheblichkeit		<u>punktuell - lokal nicht nachteilig;</u> <u>lokal unerheblich nachteilig</u>			

- 3 Aus den Einschätzungen der Tab. 5 lassen sich bzgl. der einbezogenen Dauergrünlandfläche **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Inanspruchnahme für die baulichen Anlagen ableiten. Dies gilt gleichermaßen für die über die Anlagenflächen hinaus nur temporär bodengreifenden Baumaßnahmen und den nachfolgenden Anlagenbetrieb durch wohn- und wohnnahe Nutzungen.
- 4 Der Überplanung der Dauergrünlandfläche als Abstandsgrün (festgesetzte Grünfläche ohne weiter Zweckbestimmung) sowie als Grünfläche mit Zweck privater Erholungspark ist weder eine vorteilhafte noch eine nachteilige Wirkung zuzuschreiben.

d) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Anfall von häuslichem und haushaltsnahe Schmutzwasser im PG (WA 1; ANL, BTR),
 - Erzeugung / gefahrloser Rückhalt bzw. Ableitung von Niederschlagswasserabfluss aus dem PG (WA 2; ANL + BTR),
 - Veränderung des flächenbezogenen Retentionsvermögens bzgl. natürlichen / freiraumnutzungsbeeinflussten Gegebenheiten (WA 3; ANL, BTR);
 - Entzug von Flächen bzgl. der Grundwassergeschüttheit mit untergeordneter Bedeutung (GW 1; ANL),
 - Schadstoffimmissionen auf Flächen mit untergeordneter Bedeutung für die Grundwassergeschüttheit (GW 2; BAU, BTR).

d.a) Schutzgebiete nach Wasserrecht

- 1 Das Gebiet ist keinen Schutzgebieten nach Wasserrecht zugeordnet. Daraus lassen sich dbzgl. **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.

d.b) häusliches und haushaltsnahes Schmutzwasser

- 1 Aus dem festgesetzten Nutzungsspektrum (Wohnen und ergänzende wohnnahe freiberufliche, kleingewerbliche und handwerkliche Ergänzungen sowie als Ausnahmen Ferienwohnen und Beherbergung) ist nur der Anfall häusliches und haushaltsnahes Schmutzwasser zu erwarten. Nach Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH ist ein Anschluss des PG an die zentrale Schmutzwasserversorgung gegeben.

2 Damit kann eine gesicherte Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers als gegeben angesehen werden. Es sind dbzgl. **keine** erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

d.c) Retentionsvermögen / Niederschlagswasser

1 Auf Anregung der UWB wurde die lokale Wasserbilanz geprüft (vgl. Anl. 11). Die Werte für Direktabfluss und Grundwasserneubildung liegen innerhalb des Toleranzbereichs des DWA 102-4. Die Veränderung der Versickerung liegt zwar oberhalb dessen. Unter Einbeziehung der festgesetzten Gehölz-Pflanzgebote und deren Entwicklung über den (dauerhaften) Ausgleichszeitraum lässt sich eine hinreichende Verbesserung der Gebietsverdunstung erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu prognostizieren.

2 Im PG besitzen die künftigen Bauflächen abhängig von den Neigungsgraden hohe - mittlere Retentionsvermögen. Das Vermögen geht unter den hier für die Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden sowie der Straßenflächen vollständig verloren. Unter den wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen, wie Stellplätzen wird die Funktion dagegen nur gemindert (vgl. Tab. 6).

Tab. 6 Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen (WA 3)

Quelle Eigene Darstellung II / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 3	IST: BB (F, P: hoch) Prognose: BB	BAU	Zeitlich begrenzte Belastung mit schweren Maschinen / evtl. Bodenlager ah. üdGF; Bodenöffnungen und Wiederaufbau Bodenprofil nach Leitungsverlegungen	sehr stark - stark negativ	punktuell	vorübergehend
WA 3	IST: BB (F, P: hoch, W mittel) Prognose: AB (W, P: mittel, F s.g.) IST: BB (F,P; hoch) Progn: UB (alle s. ger.)	BAU; ANL	Errichten von Zufahrten, Stellplätzen Lager- u.ä. Flächen i.S. Nutzungsänderung in wasserdurchlässiger Bauweise (Minderung Pufferfunktion); Ausschluss Stein-, Schotter- u. Kiesgärten; Versickerungsanlage mit Stauraumkanal u. Zusatzrückhalt Stellplätze BW (Gesamtvolumen mit Versickerung 636,6 m³; Bedarf aus Plannutzung 527,5 m³)	gering negativ	punktuell	andauernd
			Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden auf TF WA 1 (Gesamt-GRZ 0,5), WA 3 (Gesamt-GRZ 0,3) u. öff. VF, Stellplätze BW (ausgebildet mit zusätzlichem Rückhaltevermögen von 118,8 m³)	stark negativ		
			Erheblichkeit	BAU ah. üdGF: unerheblich nachteilig		
				ANL: Verlust F,W,P erhebl. nachteilig; Minderung W, P: unerheblich nachteilig		

3 Dadurch verbleiben anlagenbezogen auf das Gesamt-PG lokal gesehen zunächst **erheblich** nachteilige Auswirkungen auf das flächenbezogene Retentionsvermögen.

4 Das anfallende Niederschlagswasser soll über die im PG festgesetzte Versickerungsanlage ortsnah dem Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Für den 1. BA besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis.

5 Die geplante und bereits teilgenehmigte Entsorgungsanlage besteht in der vorgesehenen Fläche aus drei Teilen, die da sind,

a) der Kiesfilter im Kern der Anlage zur Versickerung ankommenden Niederschlagswassers in den gemäß der Anl. 8 der Begründung beigefügten Unterlagen ortskonkret nachweislich versickerungsfähigen Untergrund (noch nicht wasserrechtlich genehmigt).

- b) der diesen außen umfassende Stauraumkanal mit einer Überleitung zum Mülsenbach, in den 10 l/s Niederschlagswasser eingeleitet werden dürfen (wasserrechtlich genehmigt am 13.10.22) und
- c) der mit einem zusätzlichen Rückstauvolumen ausgestatteten Stellplatzanlage (wiederum noch nicht wasserrechtlich genehmigt).
- 6 Die überdeckende Stellplatzanlage wird dazu mit einem Umlaufbord von + 20 cm und einem verfügbaren Stauraum von ca. 118,8 m³ als zusätzliche Rückhaltefläche ausgebildet und vorgehalten.
- 7 Im Zuge der Planung für die Entsorgungsanlage wurde auch eine Gesamtermittlung zu den anfallenden Niederschlagswassermengen getätigt. Danach kann mittels der im PG dieses BBP verorteten und räumlich festgesetzten Fläche für Stauraumkanal, Kiesfilter-Versickerungsanlage zzgl. des zusätzlichen Rückstauvolumens der oberirdisch darüber geplanten und festgesetzten Stellflächen für alle anzuschließenden Flächen der BBP „Rathausweg“, „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP abgebildet werden. Gemäß der aktualisierten Berechnung sind insgesamt an die Anlage 18.872 m² undurchlässige Fläche anzuschließen. Das erforderliche Rückhaltevermögen beträgt 527,5 m³, das gesamte Rückhaltevolumen mit Versickerung beträgt 636,6 m³.
- 8 Die wasserrechtliche Erlaubnis soll baugebietsbezogen erweitert werden.
- 9 Standort Ausführung und Berechnung des Rückhaltevolumens sind in Anl. 11 dargestellt.
- 10 Bzgl. des Wirkungspfades Rückhalt anfallenden Niederschlagswassers und Ableitung in den Untergrund innerhalb des Baubereichs lassen sich die zunächst **erheblich** nachteiligen Auswirkungen auf das flächenbezogene Retentionsvermögen in den Baugebieten durch die gebietsinterne weitestgehende Abführung in den Untergrund bereits in **weit überwiegend ausgleichen**.
- 11 Trotz der voranstehend erläuterten technischen Bedingungen und Gegebenheiten sowie der vorgenommenen Überprüfung der anzuschließenden Flächen und nochmaligen Überrechnung des erforderlichen sowie mit der dreiteiligen Anlage gegebenen Rückhaltevolumens äußerte das LfULG in seiner Stellungnahme vom 08.05.2024 bzgl. der Hydrogeologie erhebliche Bedenken. Der konkrete Aufbau und Funktionsweise geplanter Versickerungsanlage erschließt sich aus Lageplan nicht. Die im Lageplan angetragenen Schnitte A und B liegen nicht vor. Damit ist die höhenmäßige Einordnung der Versickerungsanlage bzgl. des zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstands nicht nachzuvollziehen.
- 12 Dem ist zu entgegnen, das Konzept zur Niederschlagsentwässerung des gesamten Wohnstandorts „Rathausweg – Mühlberg“ wurde im Jahr 2022 auf Grundlage der im geplanten Anlagenbereich 2021 durchgeführten Erkundungsbohrungen und deren Analyseergebnissen geplant. Den Schnitten lässt sich der höhenmäßige Abstand der Versickerungsanlage auf den angesetzten - und durch Messungen am 06.09.2021 nach einer längeren und ausgiebigen Niederschlagsperiode Ende 08/2021 ermittelte - Grundwasserstand entnehmen (vgl. Anl. 11). Die Unterkante der Versickerungsanlage weist eine Höhenlage von 273,20 müNN und so einen Abstand von 1 m über dem eingestellten Grundwasserstand auf. Dieser lag bei den drei standortgenau vorgenommenen Bohrungen T 4/21, T 7/21 und T 8/21 gemäß Anl. 11 zwischen 272,05 - 272,23 müNN (vgl. zu allem Anl. 11).
- 13 Der Bereich der Bohrungen T-4/21, T-7/21 und T-8/21 befindet sich innerhalb der holozänen Talfüllung fQh des Mülsenbaches. Dabei ist i.d.R. von einer gegebenen, außer bei Hochwasserereignissen effluenten, Korrespondenz mit dem Gewässer auszugehen.

- 14 Anhand der detaillierten Beurteilung des gefördertem Bohrgutes waren innerhalb der ungesättigt erbohrten Zone keine lithologischen Hinweise (z.B. Horizonte mit Fe-/Mn-Konkretionen) feststellbar, welche auf eine größere Schwankungsbreite des Grundwassers mit einer signifikant höheren Mittellage hinweisen würden. Auch wurde die Geländearbeiten zu Zeitpunkten ausgeführt, in welchen der Mülsenbach (bezogen auf den Pegel Niedermülsen 1) einige cm über dem Mittlerer Wasserstand (MW; Ende März 21) bzw. ebenfalls noch über MW in einer ablaufenden kleinen Hochwasserwelle registriert wurde (06.09.21). In der 3. Dekade August 21 (ab 22. - 31.08.) hat es ergiebig geregnet, während es Anfang September trocken war (vgl. Anl. 11).
- 15 Beide Beobachtungen können zwar keine Ermittlung des MHGW über eine standortbezogene und langjährige Beobachtung eine Grundwassermessstelle, als einzige Möglichkeit, ersetzen. Sie stützen jedoch den Ansatz, dass die bei den Feldarbeiten ermittelten Wasserstände um 272,1 – 272,2 m NHN mit einer geringen Schwankungsbreite als typisch für Normalwetterlagen und die mittlere Wasserführung des Mülsenbaches angesehen werden können. Damit kann hinreichend sicher eine funktionsfähige Versickerung am Standort angenommen werden.
- 16 Die untere Wasserbehörde erhebt in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf trotz einiger gleichlautender Kritiken keine Bedenken zur vorgelegten Niederschlagswasserentsorgung.
- 17 Weiter bemängelte das LfULG, dass die Bemessung der Versickerungsanlage auf Durchlässigkeitsbeiwert von $4,8 \times 10^{-4}$ m/s beruht, der aus Siebanalyse ermittelt wurde. Dabei sollten Durchlässigkeitsbeiwerte für Bemessung von Versickerungsanlagen aus Sieblichenauswertungen mit einem Korrekturfaktor von 0,2 versehen werden. Die Bemessung der Versickerungsanlage mit müsste danach mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $9,6 \times 10^{-5}$ m/s erfolgen. Die untere Wasserbehörde schrieb dazu, die dokumentierten Wasserstände spiegeln Verhältnisse am Stichtag wieder. Bei entsprechenden meteorologischen Verhältnissen seien auch höhere Grundwasserstände denkbar, was mögliches Sohlniveau einschränkt.
- 18 Zum Umgang mit dieser Einwendung wurde nochmals fachliche Expertise eingeholt (vgl. Anl. 11). Im unmittelbaren Standortbereich der Versickerungsanlage wurden drei Bohrungen niedergebracht (T-4/21 am 30.03.21, T-7/21 und T-8/21 am 06.09.21, vgl. Anl. 8 u. 11). Für alle diese Bohrungen wurde in vier Proben die Durchlässigkeit ermittelt. Der in der Bemessung der Versickerungsanlage angesetzte k-Wert von $k = 4,8 \times 10^{-4}$ m/s (Probe 21002-T4-2) bildet nur einen, nämlich den ungünstigsten der vier ermittelten k-Werte, ab.
- 19 An den zusätzlich nach der identischen Ableitmethode bearbeiteten Proben wurden deutlich größere k-Werte ermittelt, Probe 21002-T7-1 ($3,5 \times 10^{-3}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($1,9 \times 10^{-3}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($2,2 \times 10^{-3}$ m/s). Diese liegen innerhalb der oberen – mittleren Eignungsspanne für eine Versickerung. Um den Korrekturfaktor versehen, ergeben sich folgende Werte, Probe 21002-T4-2 ($9,6 \times 10^{-5}$ m/s), Probe 21002-T7-1 ($7,0 \times 10^{-4}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($3,8 \times 10^{-4}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($4,4 \times 10^{-4}$ m/s).
- 20 Anhand der zusätzlichen Ergebnisse kann im Areal der betreffenden Bohrpunkte auch faktorisiert mit 0,2 ein mittlerer k-Wert (als Mittelwert bzw. Median) in der Größenordnung des zitierten Planungswertes von $k = 4,8 \times 10^{-4}$ m/s abgeleitet bzw. als Ansatzwert für die Bemessung gewählt werden.
- 21 Inzwischen wurde am 24.07.2024 ein standortkonkreter Schurf im Bereich der Versickerungsanlage gesetzt und ein Versickerungsversuch für deren noch zu beantragende wasserrechtliche Erlaubnis durchgeführt (vgl. Abb. 8 - 11). Im Ergebnis bestätigten sich die voranstehenden Aussagen. Der Versickerungsversuch ergab insgesamt sogar ein geringfügig besseres Ergebnis als die zugrunde gelegten $4,8 \times 10^{-4}$ m/s, nämlich $5,07 \times 10^{-4}$ m/s.

- 22 Anhand der detaillierten Beurteilung des geförderten Bohrgutes waren innerhalb der ungesättigt erbohrten Zone keine lithologischen Hinweise (z.B. Horizonte mit Fe-/Mn-Konkretionen) feststellbar, welche auf eine größere Schwankungsbreite des Grundwassers mit einer signifikant höheren Mittellage hinweisen würden. Auch wurde die Geländearbeiten zu Zeitpunkten ausgeführt, in welchen der Mülsenbach (bezogen auf den Pegel Niedermülsen 1) einige cm über dem Mittlerer Wasserstand (MW; Ende März 21) bzw. ebenfalls noch über Mittelwasser in einer ablaufenden kleinen Hochwasserwelle registriert wurde (06.09.21). In der 3. Dekade August 21 (ab 22. - 31.08.) hat es ergiebig geregnet, während es Anfang September trocken war (vgl. Anl. 11).
- 23 Danach sind unter Einrechnung der, wie vorgesehen, umsetzbaren Versickerung keine erheblichen Beeinträchtigungen unterliegender Siedlungsbereich zu erwarten.

d.d) Grundwasser

- 1 Es erfolgt ein zusätzlicher Flächenentzug innerhalb der WA 1 und 3 sowie der Verkehrsflächen.

Tab. 7 Auswirkungsprognose Flächenentzug Grundwasser (GW 1)

Quelle Eigene Darstellung VI / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
GW 1	UB	BAU 1	Kein dauerhafter Flächenentzug, nur temporäre Eingriffe im neu einbezogenen Bereich	gering negative Intensität	punktuell	vorübergehend
		ANL 1	Überbauung mit Gebäuden Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. Flächen; Begrenzung der max. zulässigen Tiefen für bauliche Anlagen, bes. WA 1 auf 1,7 m unter anstehender Straße „Am Mühlberg“	gering negative Intensität	punktuell	andauernd
		BTR	Wohn- u. wohnnahe Nutzungen erfahrungsgemäß ohne tief bodeneingreifende Maßnahmen	s. gering negative Intensität	lokal	andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 2 Zwar wird punktuell - lokal der Boden mit geringem Schutzpotenzial unter den Gebäuden dauerhaft entzogen. Nach der Systematik des Steckbriefs ist dies aber nicht als erblich negativ einzuschätzen.
- 3 Bei den Nutzungsänderungen entfalten sich nur oberflächennahe Veränderungen. Daraus sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors GW 1 auf die gebietsbezogene Grundwassergeschüttheit zu erwarten.
- 4 Ein dauerhafter Anschnitt von Grundwasserhorizonten ist nicht vorgesehen. Aus dem festgesetzten Nutzungsspektrum (Wohnen und ergänzende wohnnahe freiberufliche, kleingewerbliche und handwerkliche Ergänzungen sowie als Ausnahmen Ferienwohnen und Beherbergung) sind in aller Regel keine Schadstoffimmissionen in den Boden zu erwarten.
- 5 Aus den geplanten Eingriffen i.V.m. dem Vorhaben lassen sich nur Wirkungen geringer Intensität auf das Grundwasser ableiten, d.h. **nicht erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.**

6 Havarien sind als Sonderfälle bzgl. ihres Risikos unwägbar.

Tab. 8 Auswirkungsprognose Eingriffe / Schadstoffimmissionen in Grundwasserschichten (BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2022

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
		BAU	Temporäre Eingriffe in Bodenschichten (Anschnitt temporärer GW-Leiter eher unwahrscheinlich)	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		BTR	keine	keine	keine	Keine
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

e) Klima / Erneuerbare Energien

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Flächeninanspruchnahme von Flächen mit besonderer bzw. hoher und allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung hinsichtlich lokalklimatischer Ausgleichspotenziale (KL 1; ANL),
 - Beseitigung von Hindernissen zur / Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (EE 1, EE 2; ANL, BTR).

f.a) Lokalklima

- 1 Das PG steht in keiner Beziehung zu einem klimatisch belasteten Wirkraum.
- 2 Gemäß der ausführlichen Darlegungen der Zi. 3.1 i.V.m. Abb. 6 besitzt das PG gemäß Klimakarte 9.1 des Landschaftsplans der Gemeinde nur eine Funktion im Klimagefüge. Der RPI RC_SF 2023, Karte 14 „Siedlungsklima“ ordnet das Gebiet keinem relevanten Kaltluftentstehungs- bzw. -abflussgebiet zu. In der Folge dieser ausführlichen Darlegungen ist die lokalklimatische Funktion als insgesamt nachrangig einzuschätzen.
- 3 Dies wurde aufgrund der Stellungnahme der UNB unter Einbeziehung des, dem PG genau gegenüberliegenden Gegenhangs auf der Ostseite des Mülsengrunds nochmals geprüft. Beide Hangbereiche wirken in gleicher Höhe auf den gleichen Siedlungsbereich. Dagegen fällt der zur Begründung der Bedenken von der UNB herangezogene Laubmischwald auf diesem Flst. 232/5 vollständig nach Nordwesten in Richtung Alte Siedlung und Schneeberger Straße und nicht in Richtung Mülsengrund ab. Für das Flst. 230/17 gilt die zumindest überwiegend.
- 4 Nimmt man nun die möglichen Kaltluftströme beider Seiten des Mülsengrundes zusammen, nimmt der Anteil der diesseitigen Offenlandfläche gemäß der Ausführungen der Zi. 3.1, lit. b) am unmittelbar wirkenden Gesamttraum eine Anteil von etwas weniger als 10% ein. Dieser geringe Anteil stützt die Bewertung einer untergeordneten Bedeutung für das Lokalklima.
- 5 In der Fortfolge sind also auch weiterhin nur **nicht** erheblich nachteilige Wirkungen auf das Schutzguts Klima zu erwarten.

e.a) Einsatz erneuerbare Energien

- 1 Der BBP begründet die Zulässigkeit von Solaranlagen auf allen Dachflächen. Die üGF der Baufelder zur Aufnahme der Hauptgebäude sind ausreichend bemessen, um aus der Stellung der baulichen Anlagen das Ausnutzen solarer Energien gut zu ermöglichen. Für zulässige Flachdächer wird zur Ausnutzung aktiver solarer Potenziale eine Schrägaufständigung bis 70° (max. zulässige Dachneigung für Schrägdächer) zulässig.

- 2 Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien ein Nutzungsfreiraum eröffnet und zusätzlich die Einsparung von Heizenergie durch eine nahezu optimal mögliche Ausnutzung passiver solarer Potenziale ermöglicht. So wird auch aus dem BBP heraus gleichzeitig positiv auf den Schutz des lokalen und allgemeinen Klimaschutzes hingewirkt.
- 3 Untereinander und gegenüber benachbarten Grundstücken sind aus der Anordnung der Baugebiete und des PG, der möglichen Stellung zu den Gebäuden und den Entfernungen **keine** erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Nutzung solarer Potenziale zu erwarten.

f) Techniken / Stoffe / Abfälle

- 1 Aus dem Zulässigkeitsrahmen, der über die Wohnnutzung hinaus nur beschränkte wohnnahe Nutzungen vorsieht sind nur Haushaltsabfälle und ähnliche gewerbliche Abfälle zu erwarten. Dafür stehen die entsprechenden Entsorgungssysteme zur Verfügung. Jeder Haushalt bzw. jede gewerbliche Einrichtung des PG ist daran anzuschließen (vgl. Anl. 5, „Organisatorische Hinweise“).
- 2 Der Einsatz gefährlicher Stoffe sowie Be- bzw. Verarbeitungstechniken sind nicht zu erwarten (Zulässigkeit ausschließlich typischerweise nicht störender Handwerksbetriebe (hier erfahrungsgemäß nur Ansiedlung wohnnaher kleingewerblicher Nutzungen i.V.m. der Wohnnutzung) und im städtebaulichen Sinn freiberuflicher Tätigkeiten sowie ausnahmsweise von gebietsdienenden Läden. Typischerweise mit ggf. nicht nur häuslichen oder haushaltsnahen Gewerbeabfällen oder gar gefährlichen Stoffen umgehende Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe werden dagegen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe sind zwar in den WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig. Die Anforderungen „nicht störend“ i.V.m. mit dem Ausnahmecharakter und der Kleinteiligkeit des PG lassen keine Betriebsansiedlungen mit regelmäßigem Umgang mit relevanten Mengen an wassergefährdenden Stoffen erwarten.
- 3 Die Einrichtung klassischer Ölheizungen mit größeren Tanks ist, entsprechend den Verschärfungen des GEG ab 2024 hinreichend sicher auszuschließen.
- 4 Für Bautätigkeiten sind unter den Texthinweisen 3.1 und 3.3 Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Schadstoffen im Boden sowie dem Umgang mit Boden und Erdaushub ergangen.
- 5 Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Hinweise lassen sich bzgl. der voranstehenden potenziellen Risikofade **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.

g) Luft / Emissionen

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Einwirken von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen sowie Strahlung erheblichen Umfangs auf das PG von außen (LU 1: BAU, ANL, BTR),
 - Entstehen von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen im PG (LU 2: BAU, BTR).
- 2 Anlagen und Nutzungen, die von außen einwirkend, erheblich nachteilig wirkende Emissionen vorgenannter Art erzeugen, sind um das PG nicht erkennbar. Insgesamt erreichen die bestehenden Belastungen nur ein nachrangiges Beeinträchtigungsniveau.

- 3 Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Emissionen, insbesondere Staub kommen. Durch die Umsetzung der Einzelvorhaben ist im Umfeld nach der Auf siedelung eine auf kaum angebaute Straßen begrenzte Zunahme des Verkehrs und, damit verbunden, von Emissionen (Luftschadstoffe, Stäube) zu erwarten. Dabei ist zu beachten, dass die regelmäßige Zufahrt ins übergeordnete Netz über die Brücke zur Niedermülsener Hauptstraße erfolgen wird. Ab dort ordnet sich der Verkehr in den allgemeinen Verkehr ein.
- 4 Durch die Umsetzung des BBP mit der Wohnanlage für Betreutes Wohnen, 1 Mehr- und 6 Einzelhäusern ist im Umfeld eine begrenzte Zunahme des Verkehrs und, damit verbunden, von Emissionen (Luftschadstoffe, Stäube) zu erwarten. Dabei ist zu beachten, dass die regelmäßige Zu- und Abfahrt ins übergeordnete Netz entweder direkt vom Einfahrtsbereich Thurmer Nebenstraße (Wohnanlage Betreutes Wohnen nebst Stellplatzanlage), im weiteren ausschließlich über die Straße Am Mühlberg auf die Thurmer Nebenstraße erfolgen wird. Die Erschließung von 5 der 6 Einzelhäuser des WA 3 über die Planstraße A im PG des BBP „Oberer Rathausweg“ ist in der dortigen überschlägigen Ermittlung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Sie ist für sich genommen von geringer Intensität. Ab Anschluss an die Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) ordnet sich der Verkehr in den allgemeinen Verkehr ein.
- 5 Das Gehöft Thurmer Nebenstraße 22 verfügt nordseitig zudem über einen eigenen Anschluss an die Thurmer Nebenstraße.
- 6 Aufgrund sich regelmäßig verschärfender Anforderungen an Heizungsanlagen gemäß GEG ist die Errichtung emissionsträchtiger Kohle-, Öl- und Gasheizungen für die Zukunft unwahrscheinlich.

Tab. 9 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG (LU 2: BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
LU 2	nachrangig	BAU	Temporäre Emissionen von Stäuben durch sukzessiv fortschreitende örtlich veränderlicher Baumaßnahmen	sehr gering negativ - sehr gering positiv	lokal	vorübergehend
		BTR	zusätzlicher Verkehr BW wird unmittelbar an der Zufahrt ins PB auf Stellplatzfläche gelenkt; kein weiterführender Ziel- u. Quellverkehr ins PG; Quell- u. Zielverkehr im Zuge regelmäßiger Nutzung von sieben Wohngrundstücken, eines mit MFH; Heizungsanforderungen gemäß GEG punktuell - lokal wirksame Filterwirkung anzulegender Hoch- und Niederhecken sowie Baumpflanzungen			andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig - nicht erheblich vorteilhaft		

- 7 Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen durch die in Rn. 1 aufgeführten Emissionen zu den Wirkpfaden LU 1 und LU 2 anfallen.

h) Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Entstehen von Verkehrsaufkommen / Lärmimmissionen durch das Vorhaben (ME 1: BAU, ANL + BTR);

- Einwirken von Lärmmissionen aus dem Verkehrsaufkommen umliegender Straßen sowie von Gewerbelärm erheblichen Umfangs auf das PG von außen (ME 2 / ME 3: ANL, BTR),
- Flächenentzug / Nutzungsänderung von Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die naturnahe, landschaftsbezogene Erholung (ME 4: ANL + BTR).

h.a) Verkehrsaufkommen / Lärmmissionen durch das Vorhaben / Gewerbelärm

- 1 Während der Baumaßnahmen ist mit Baulärm und Baustellenverkehr in den Baubereichen und auf der Straße Am Mühlberg bis Einmündung in die Thurmer Nebenstraße (Buswende) zu rechnen.
 - 2 In der Betriebsphase ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bewohner-, Besucher- und Versorgungsverkehr i.V.m. dem Betreuten Wohnen zu rechnen. Dessen Standort wird daher bewusst unmittelbar an die Gebietszufahrt von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) gelegt. Zusätzlich wird gegenüber, hinter der anstehenden Garagenanlage) deren Stellplatzanlage geplant. Das WA 2 verfügt zudem über eine separate Zuwegung von der Thurmer Nebenstraße.
 - 3 Kurz zusammengefasst, nach dem Betreuten Wohnen werden mit den weiteren Vorhaben ausschließlich die Ansiedlung emissionsarmer Wohnnutzungen sowie in einem engen Rahmen ergänzender nicht störender freiberuflicher handwerklicher, sozialer sowie möglichen Anlagen der Gebietsversorgung und kleingewerblicher Nutzungen ermöglicht. Eine Ansiedlung lärmintensiver Gewerbe ist mit dem Vorhaben nicht geplant (vgl. Zi. 1).
 - 4 Im PG ist ab Inbetriebnahme eine Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben verbunden. Damit verbunden, ist eine Zunahme der Lärmmissionen zu erwarten. Diese sind planerisch, wie bereits in Rn. 2 beschrieben, bzgl. des Betreuten Wohnens auf den Bereich der Gebietszufahrt beschränkt und darüber hinaus als wohnüblich einzuschätzen.
 - 5 Es ist die zusätzliche Belastung gegenüber den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Erheblichkeit zu bewerten. Bereits unmittelbar nach Ausfahrt mündet die Straße Am Mühlberg in den Anschlussast Thurmer Nebenstraße. Dort lässt das gebietsbezogene Verkehrsaufkommen sich dem allgemeinen Verkehrsaufkommen zuordnen. Eine zusätzliche verkehrsseitige Nutzung des Rathauswegs wird nicht erfolgen.
- 1 Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die vom Vorhaben ausgelösten Emissionen (Wirkpfad ME 1) **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen anfallen.
 - 2 Das Verkehrsaufkommen auf der Thurmer Hauptstraße / Zwickauer Straße mit einem durchschnittlichen täglichen Aufkommen von ca. 4.000 Fahrzeugen lässt aufgrund der Distanz von ca. 200 m **keine** von außen auf das PG einwirkenden erheblichen Auswirkungen erwarten.

Tab. 9 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG (ME 1)

Quelle Eigene Darstellung VI / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
ME 1	hoch	BAU	Temporäre Emissionen von Bau- u. Bauverkehrslärm durch sukzessiv fortschreitende örtlich veränderlicher Baumaßnahmen; Hinweise zu Eingrenzung Baulärm in Anl. 6 aufgenommen	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		ANL + BTR	WA mit zulässigem Nutzungsrahmen Wohnen und ergänzend freiberuflichen Nutzungen, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Ferienwohnungen / Beherbergung als ausnahmsweise Nutzung; ergänzend in WA 1, WA 2 größere Freiberufler, Gaststätten und ausnahmsweise auch Läden, nicht störendes Gewerbe	sehr gering - gering negativ	lokal	andauernd
			erfahrungsgemäß fast ausschließlich wohnübliches Nutzungs- und Verkehrsaufkommen, zusätzlicher Verkehr BW wird unmittelbar an der Zufahrt ins PB auf Stellplatzfläche gelenkt; kein weiterführender Ziel- u. Quellverkehr ins PG	sehr gering - gering negativ	lokal	andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

h.b) Erholungseignung

- Das Planvorhaben findet in einem Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die natur- und landschaftsbezogene Erholung statt (Lage an Radweg Alter Bahndamm; Laubmischwald, aber dbzgl. herausgehobene Funktion).
- Aus den zu erwartenden Veränderungen durch das PG lassen sich **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Radverkehr ableiten. Auch hinsichtlich der natur- und landschaftsbezogene Erholung insgesamt ergeben sich danach **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen**.

i) Kultur- und Sachgüter

- Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - visuelle Beeinträchtigung der Erlebbarkeit von Kulturdenkmalen, einschließlich ihrer Umgebungsbe- reiche mit allgemeiner Bedeutung (KS 1: BAU, ANL, BTR),
 - Eingriffe in Bodendenkmale und (KS 2: BAU, ANL)
 - Eingriffe in / Beseitigung ausgeübter Nutzungen (KS 3: BAU, ANL).

i.a) Kulturgüter

- Innerhalb des PG befindet sich das Kulturdenkmal Thurmer Nebenstraße 22. Denkmalgeschützt sind die drei Scheunen, nicht jedoch das nordwestseitige Wohngebäude. Bei der südwestseitigen Scheune ist nur das innenliegende Langhaus geschützt, der mit einem Kreuzdach nach oben abschließende Quer-Anbau nach Südwesten in gesamter Breite unterfällt dagegen nicht dem Denkmalschutz (vgl. Abb. 7).
- Das nächste Kulturdenkmal innerhalb der Ortsbebauung liegt an der Thurmer Nebenstraße 19. Es ist nur mittelbar sichtbar.

Tab. 11 Auswirkungsprognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter (KS 1)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
KS 1	AB	BAU	keine	keine	keine	keine
		ANL	HbA WA1 15 m ü öVF + - 1,7 m uth. öVF [GW-Schutz]; WA 3 Z II; Zulässigkeit Flachdächer + geneigte Dachformen bis 70°); WA 2 begrenzte Zulässigkeit Sattel-, Kreuz- + Zwerchdächer mit DN 35° - 70°	sehr gering - gering nachteilig	lokal - kleinräumig	andauernd
			teilsichtverschattet durch lineare u. gestaffelte Bebauung; Neubebauung nur nicht denkmalgeschützte Gebäude- u. -teile zugewandt			
		BTR	keine	keine	keine	Keine
		Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig			



Abb. 11 Objekte des Denkmalschutzes Thurmer Nebenstraße 19 und 22

Quelle: <https://wikipedia.de/III/> 2023

- 2 Im Zuge des Planverfahrens wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde Hinweise bzgl. erforderlicher denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen für Arbeiten am Vierseitgehöft Thurmer Nebenstraße 22 selbst sowie im Rahmen des (unmittelbaren) Umgebungsschutzes vorgetragen. Diese Hinweise sind in den TH 3.9 übernommen worden.
- 3 Aus der Lage im Umfeld nicht flächenhaft wirkender Baudenkmale i.V.m. den Verschattung der denkmalgeschützten Gebäude bzw. -teile durch das nicht dem Denkmalschutz unterfallende Wohnstallhaus und den Kreuzdach-Anbau in gesamter Gebäudebreite an geschützte Langhaus auf der gebietszugewandten Südwestseite lassen bereits bzgl. der Erlebbarkeit Vierseithofs Thurmer Nebenstraße allenfalls Auswirkungen geringer Intensität erwarten. Infolge der weiter hinzutretenden Verschattungen durch die Bebauung im Baugebiet „Rathausweg“ sind die Auswirkungen auf das Gehöft Thurmer Nebenstraße 19 noch weit geringer anzunehmen. I.V.m. der durch die Verschattungswirkungen nur untergeordneten Bedeutung der unmittelbaren Sichtbezüge lassen sich **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** ableiten.

- 4 Das kann auch für das oberliegende WA 3 angenommen werden, wenngleich die dem Vierseitgehöft Thurmer Nebenstraße 22 gebäudeimmanenten Verschattungen zurücktreten. Dies wird jedoch durch die zunehmende Distanz zum Schutzobjekt wiederum ausgeglichen. Ergo lassen sich auch dbzgl. **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** ableiten.
- 5 Bodendenkmale sind nicht wurde bekannt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie (LfA) der TH 3.9 zur vorgezogenen archäologischen Vorprüfungen des PG in die Planunterlagen aufgenommen. Diese Vorprüfungen finden vor allen bodeneingreifenden Arbeiten statt. An der Abschluss steht bei negativem archäologischem Befund die Baufreigabe durch das LfA. Wird dagegen ein archäologischer Befund sichtbar, wird dieser unmittelbar vor Beginn aller Bauarbeiten gesichert.
- 6 Für trotzdem nachfolgend nicht ausschließbare archäologische Funde oder Befunde wurde zusätzlich vorsorglich der TH 3.9 zur Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG bei deren Auftreten sowie die vorherige Information gegenüber Baufirmen ergänzt. Dies soll Zerstörungen von, wenn zwar unwahrscheinlichen jedoch nicht sicher ausschließbaren Bodenfunden vermeiden helfen.
- 7 Damit ist seitens der Planung sichergestellt, dass unbeabsichtigte Eingriffe in Bodendenkmale hinreichend sicher vermieden werden. Es sind bzgl. des Wirkfaktors KS 2 keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

i.b) Sachgüter

- 1 Die Grünlandfläche des Flst. 230/17 wird bereits längerfristig nicht mehr erwerbslandwirtschaftlich genutzt. Was stattfindet ist eine hobbymäßig betriebene Pferdebeweidung, mit z.T. erheblichen Folgen für das anstehende Grünland. Die bereits mittelfristig fehlende erwerbslandwirtschaftliche Nutzung ist sehr starkes Indiz für eine fehlende wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grünlandflächen.
- 2 Aufgrund der gemäß der ausführlichen Darlegung in Zi. 3.1, lit b) bzgl. der nur mäßigen Ertragsfähigkeit, der schwierigen topografischen Bedingungen und der nachrangigen Wirtschaftsfunktion ist der Grünlandfläche eine nur untergeordnete Nutzungseignung und eine untergeordnete agrarstrukturelle Relevanz zuzuschreiben.
- 3 Daraus lässt sich in fortfolgender Bewertung eine **nur nicht erhebliche** Wirkung auf die Agrarstruktur ableiten. Aus den im Zuge dieser Begründung voranstehend ausführlichen dbzgl. Darlegungen ergibt sich keine anderslautende Bewertung, als das die Inanspruchnahme der Grünlandfläche diese PG eine **nur nicht erhebliche** Wirkung auf die Agrarstruktur zuzusprechen ist.

j) **Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete**

- 1 Da die Wechselwirkungen bei den jeweiligen Schutzgütern mit betrachtet werden, ergeben sich auch **keine**, unter diesem Anstrich separat ermittelten ausgleichspflichtigen erheblichen Umweltauswirkungen.
- 2 Kumulierungen mit anderen Vorhaben benachbarter PG sind **zwar** gegeben, die Auswirkungen nur eng begrenzt und weit überwiegend auf das PG beschränkt. Die sichere Gebietsentwässerung für alle drei Plan- und Baugebiete „Rathausweg“, „Oberer Rathausweg“ und dieses BBP Wohngebiet „Mühlberg“ kann gemäß Anl. 11 auf dem für den Gesamtstandort in diesem BBP nahe der Gebietszufahrt von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) nachgewiesen und sichergestellt werden.

- 3 Eine 1. (Teil-)wasserrechtliche Genehmigung für den außenumgreifenden Stauraumkanal ist erteilt. Mit den Baufortschritten in den weiteren PG werden der innenliegende Kiesfilter und die mit Zusatzstauraum ausgestattete Stellplatzfläche errichtet, (teil-?)genehmigt und aktiviert werden.

3.3 Bewertung geprüfter Alternativen

- 1 Im Zuge der Aufstellung dieses BBP wurde eine Bauflächenbedarfsanalyse erstellt. Diese weist insbesondere im kurzfristigen Zeitraum bis 2025 eine erhebliche Bedarfslücke an Baugrundstücken in Mülsen aus (vgl. Anl. 7). Ebenso besteht eine erhebliche Nachfrage nach Service-Wohnungen aufgrund der weiter alternden Bevölkerung in Mülsen.
- 2 Vor diesem Hintergrund ist die Planung städtebaulich erforderlich. Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskerns von Thurm. Dem Ortsteil **Thurm** wurde bereits im FNP_{wirk} die Bedeutung als funktionsteiliger Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt mit St. Jacob für Mülsen zugewiesen und die Festigung dieser Funktion ist in der weiteren Entwicklung der Gemeinde definiert. Thurm bildet für die nördlichen Gemeindeteile den Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt. Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden.
- 3 Ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt unmittelbar vor dem PG an der Haltestelle „Wendestelle Thurm“ (Umsteigehaltestelle für mehrere örtliche und überörtliche Buslinien).
- 4 Zusätzlich ist inzwischen vom Landkreis Zwickau im Rahmen der Fortschreibung der Nahverkehrskonzeption vorgesehen, ergänzend eine durchgängige und stündlich getaktete Buslinie von Thurm bis Marienau einzurichten. Mit der darin ebenso kurzfristig geplanten Verknüpfung mit den Buslinien aus Richtung Zwickau in Richtung Lichtenstein / Chemnitz an der Haltestelle Linde in St. Jacob wird die Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV nochmals erheblich verbessert.
- 5 Der Standort ist damit sehr gut geeignet, die Mobilität, gerade für die mobilitätsschwächer werdenden älteren Menschen (hier in der Wohnanlage Betreutes Wohnen) erheblich zu verbessern und darüber hinaus allgemein städtebaulich eine geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen und so zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung beizutragen.
- 6 Dies alles ist insbesondere für die Errichtung der Anlage für Betreutes Wohnen (mobilitätsschwache Bevölkerungsgruppe) sehr wichtig.
- 7 Als Alternativstandort für das betreute Wohnen wurde im Vorfeld auch das Schloss (Herrenhaus) geprüft. Dieses liegt im RG des BBP „Rittergut/Schoss/Park“ Thurm. Die Fläche ist rechtskräftig als Mischgebiet festgesetzt. Wohnen ist dort nur ausnahmsweise i.V.m. der Errichtung einer gewerblichen u/o freiberuflichen Nutzung zulässig. Die Wohnnutzung ist auch nur der gewerblichen Nutzung untergeordnet zulässig. Von daher gibt es für die Planung des Betreuten Wohnens am Standort im PG und innerhalb des WA 1 unmittelbar an der Zufahrt von der Buswendeschleife ins Gebiet keine vernünftige Alternative. Die weitere innere Anordnung des WA1 ist aufgrund der bereits im Unterbau errichteten Erschließungsstraße zum Baugebiet „Rathausweg“ vorgegeben.
- 8 Die geplante Revitalisierung des anstehenden Gehöfts Thurmer Nebenstraße 22 ist standortgebunden.

- 9 Darüber hinaus soll für Mitarbeiter der ergänzenden Einrichtungen damit Wohnen und Arbeiten auf kurzen Wegen miteinander verbindbar werden. Dabei sollen durchaus auch leitende Mitarbeiter angesprochen werden. Vor diesem Hintergrund sind die Grundstücke im WA 3 ebenso erforderlich. Diese Zielrichtung erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen (Steigerung der Energiepreise) und den Herausforderungen der Klimaveränderungen (drastisch erforderliche Verringerung der CO₂ – Emissionen, z.B. durch Verkehrswegereduzierungen) angemessen.
- 10 Ebenso topografisch bedingt ist die Anlage des WA 3 auf dem sich verebnenden Oberhang mit Erschließung über das Baugebiet „Oberer Rathausweg“.
- 11 Bei der Nichtdurchführung entfällt zwar die Neubebauung. Die Fortnutzung der Dauergrünlandfläche würde wohl fortgeführt. Damit würde sich der Biotopzustand in gleicher Perspektive fortentwickeln.
- 12 An einer Alternativnutzung für das leestehende und bzgl. der drei anstehenden Scheunen, denkmalgeschützte Gehöft wird zwar parallel gearbeitet. Eine Einschätzung, wann und welche Nachnutzung kommt muss an dieser Stelle offen bleiben. Ein Abriss des Gehöfts ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Damit einhergehend werden auch die sehr geringen Funktionserfüllungen insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser im Bereich des Gehöfts fortbestehen.

4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 1 Zur Behebung der in Ziffer 3.2 ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen werden nachfolgend Empfehlungen zu deren Vermeidung, Minderung und Kompensation erarbeitet und die geeignete Verankerungs- bzw. Umsetzungsform beschrieben (vgl. Anl. 2, Tab. 4.1 u. 4.2).
- 2 Zur Sicherung der erarbeiteten Empfehlungen werden die daraus abgeleiteten Festsetzungen des BBP nachfolgend hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet (vgl. Anl. 2, Tab. 5).
- 3 Die Begründung der Einzelfestsetzungen und der externen Maßnahme erfolgt im Teil A, Ziffer 7.

5 Überwachungsmaßnahmen

- 1 Die Gemeinde Mülsen überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
- 2 Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des BBP eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des BBP gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des BBP erkennbare Veränderungen gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten sind. Soweit vor Aufsiedlung der Baugrundstücke sinnvoll realisierbar, sollen die festgesetzten Pflanzgebote bzgl. einer zeitnahen Herstellung über den Erschließungsvertrag gesichert werden.
- 3 Folgende Umsetzungs- und Überwachungszeitpunkte sind vorgesehen:
 - Anhörungen oder Beteiligungen in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren,
 - Abschließende Fertigstellung von baulichen Anlagen in den Baugebieten,

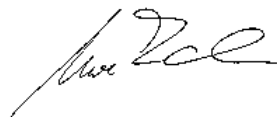
Tab. 12 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Erhebliche Auswirkung	Umsetzungs- und Überwachungsmaßnahme	Informationsgewinnung
Weitgehender Verlust der Bodenfunktionen hoch (Ertrag, Puffer) u. mittel (Wasserkreislauf)	Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (Pb 1 - Pb6), in den jeweiligen Grundstücken und dem privaten Erholungspark	Begehungen vor Ort
zusätzlicher Verlust der hohen Ertragsfunktion auf wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen	Kontrolle auf Einhaltung der vorgegebenen GRZ-Festsetzungen	
Weitgehender Verlust des bestehenden hohen flächenbezogenen Retentionsvermögens	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen auf privaten Baugrundstücken usw. sowie auf Einhaltung der Vorgaben zu Eingrenzung der Versiegelungsanteile auf den Baugrundstücken	Begehungen vor Ort; Unterlagen zur aus Entscheidungen in bauaufsichtlichen o.a. Verfahren

- Abschließende Fertigstellung der festgesetzten Pflanzgebote Pb 1 bis Pb 6 sowie der vorgesehenen Gruppenpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des privaten Erholungsparks,
 - nach Aufsiedlung Kontrolle auf Einhaltung der festgesetzten Pflanzgebote zu den Laub- bzw. Obstbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen des WA 3,
 - Entwicklungszielkontrolle der Ausgleichsmaßnahmen nach 10 - 15 Jahren,
 - danach nur noch bei besonderer Veranlassung.
- 4 Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des BBP zu bewerten.

Lengenfeld, den 21.08.2024



.....
 Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
 Projektleiter und Geschäftsführer