

Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm

mit zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil

Satzungsfassung vom 17.05.2024

Inhalt

Satzungsfassung des Bebauungsplans mit zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 17.05.2024

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung mit Umweltbericht vom 17.05.2024

Anlagen zur Begründung

.....

Planungsträger: Gemeinde Mülsen
St. Jacober Hauptstraße 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 17.05.2024

Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“,
Ortsteil Thurm
Begründung

Satzungsfassung vom 17.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	7
2 Beschreibung der Planungskonzeption	8
3 Erfordernis und Ziele der Planung	9
3.1 Städtebauliche Grundsatzziele zur Entwicklung der Ortsteile	9
3.2 Erfordernisse dieses Planungsverfahrens	9
a) Baulandbedarf	9
b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis	13
3.3 Ziele der Planung	13
4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	15
5 Planungsrechtliche Einfügung	15
6 Städtebauliche Planungskonzeption	22
6.1 Einordnung in das siedlungsstrukturelle Gefüge	24
6.2 Erschließung	28
6.3 Bauliche Nutzung	30
a) Art der baulichen Nutzungen	30
b) Maß der baulichen Nutzung	32
c) Bauweise / überbaubare Grundfläche / Nebenanlagen	32
6.4 Örtliche Bauvorschriften	33
6.5 Denkmalschutz	36
6.6 Technische Infrastruktur	37
a) Entwässerung / Entsorgung	37
b) Versorgung	43
7 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	46
7.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl	46
7.2 Grundlage der Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	46
7.3 Festsetzung von Pflanzgehalten	48
7.4 Festsetzung von Vermeidungsmaßgaben und Pflanzgeboten zum Ausgleich	48
7.5 Abwägung der umweltbezogenen Stellungnahmen	51
a) Bodenschutz	51
b) Klimafunktion	52
c) Landwirtschaftliche Nutzungsfunktion	53
d) Belange der Inanspruchnahme	53
8 Planverwirklichung	55

Teil B Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
1 Art des Vorhabens	61
2 Umweltziele	62
3 Umweltprüfung	62
3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	62
a) Einordnung Planstandort in das freiraumstrukturelle Gesamtgefüge im Ortsteil Thurm	62
b) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Planstandorts	63
3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	68
3.3 Bewertung geprüfter Alternativen	84
4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge	85
5 Überwachungsmaßnahmen	85

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 Blick aus Garten Thurmer Hauptstraße 22 über PG auf Bebauung der Neuen Siedlung

- Abb. 4 Blick von Nordwestgrenze Baugebiet „Rathausweg“ auf die hoch über dem PG anstehende Bebauung der Neuen Siedlung
- Abb. 5 Blick aus Baugebiet „Rathausweg“ mit bereits anstehender Bebauung (re.) auf das PG und Neue Siedlung
- Abb. 6 Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1800
- Abb. 7 Abb. 6 überlagert mit Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1930
- Abb. 8 Abb. 6 überlagert mit heutiger Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg
- Abb. 9 Bereiche mit einer besonderen Kaltluftentstehungs- noch -abflussfunktionalität nach RPI RC (links) und LSP Mülsen (rechts)

Tabellen im Text

- Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung Mülsen in den Altersgruppen 0 - 40 Jahre seit 2011 - 2020
- Tab. 2 Zuordnung Erhaltungsgründe zu bestehenden Bepflanzungen
- Tab. 3 Unterscheidung potenzieller Wirkungen
- Tab. 4 Auswirkungsprognose Veränderungen Böden mit besonderer und untergeordneter Bedeutung der Bodenfunktionen
- Tab. 4 Auswirkungsprognose Inanspruchnahme von Flächen
- Tab. 5 Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen (WA 3)
- Tab. 6 Auswirkungsprognose Flächenentzug / Flächenrückbau Grundwasser (GW 1)
- Tab. 7 Auswirkungsprognose Eingriffe / Schadstoffimmissionen in Grundwasserschichten
- Tab. 8 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG
- Tab. 9 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG
- Tab. 10 Auswirkungsprognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Tab. 11 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
- Anl. 2 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
- Anl. 3 Überschlagsermittlung Verkehrsaufkommen BBP „Oberer Rathausweg“
- Anl. 4 Bauflächenbedarfsermittlung
- Anl. 5 Stellungnahme SG Kreisentwicklung zur möglichen Anwendbarkeit des § 13a BauGB für dieses Planverfahren
- Anl. 6 Tabellenteil Umweltbericht
- Anl. 7 Methodenverzeichnis Umweltbericht
- Anl. 8 Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
- Anl. 9 Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf
- Anl. 10 Geologische Erkundungsergebnisse
- Anl. 11 Informationen zur Gebietsentwässerung
- Anl. 12 Merkblatt Bodenschutz
- Anl. 13 **Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten für die B-Plan-Flächen „Rathausweg“ (Mülsen, OT Thurm)**

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen:

Ergänzungen in der Begründung, Teil A aufgrund der zum Entwurf des bisher im beschleunigten Verfahren aufgestellten BBP nach den §§ 3, 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

rote Schrift unterstrichen:

Ergänzungen infolge Abwägung nach erneuter Auslegung des Entwurfs im Regelverfahren nach den §§ 3, 4 II BauGB

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

- 1 Auf einer Teilfläche des Flurstücks (Flst.) 232/5 der Gemarkung Thurm sollen im Rahmen der Entwicklung des Wohnstandorts Rathausweg - Mühlberg die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden unter Ermöglichung weiterer ergänzender, im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässiger Nutzungen geschaffen werden. Insgesamt sollen im Plangebiet (PG) nach inzwischen weiter verfestigter Planung - statt vormals 16 - noch 15 Baugrundstücke en bloc für Einzelhäuser entstehen, in Form einer Mustersiedlung für preiswertes sowie besonders energiesparendes, -effizientes und dem Klimaschutz dienendes Bauen (vgl. Zi. 2).
- 2 Das Flst. ist zurzeit unbebaut. Es wird derzeit zwar ganzjährig, aber nur noch hobbymäßig als Pferdeweide genutzt. Eine auf wirtschaftliche Gewinnerzielung ausgerichtete landwirtschaftliche Nutzung i.S. des § 201 BauGB findet schon seit Jahren auf der Fläche nicht mehr statt. Mit der Veräußerung an den Antragsteller bzw. dessen Rechtsvorgänger brachte der vormalige Besitzer, ein landwirtschaftlicher Betrieb, seinen dauerhaften Verzicht auf eine erwerbslandwirtschaftliche Nutzung des Flst. zum Ausdruck.
- 3 In Folge seiner Hanglage liegt das Flst. auch vollständig außerhalb des inzwischen festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) des Mülsenbachs (Überschwemmungsfläche HQ 100) und dessen daran anschließende überschwemmungsgefährdete Bereiche (ügB) innerhalb eines 200-jährigen Hochwasserereignisses (Überschwemmungsfläche HQ 200). Es schließt mit seiner südostseitigen Längsseite an den auf gesamter Länge einseitig angebauten Rathausweg und so vollständig an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thurms an.
- 4 Im Juni 2021 stellte der Eigentümer bei der Gemeinde Mülsen einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 30 I BauGB. Der Gemeinderat hat am 12.07.2021 nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag des Eigentümers - und inzwischen bestellten Erschließungsträgers - entschieden und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des BBP „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Turm gefasst, damals als Bebauungsplan (BBP) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, fristgerecht innerhalb dessen zeitlich beschränkter Frist zur dbzgl. Aufstellung vom Juni 2021 bis Dezember 2022.
- 5 Die Fortführung im Regelverfahren soll das Planverfahren des zur Bekanntmachung vorgesehenen, aber durch Bundesverwaltungsgerichtsentscheid (BVerwGE) vom 18.07.2023¹ auf Grundlage des § 13b BauGB nicht mehr vollziehbaren bisherigen Plans rechtskonform abschließen (vgl. Zi. 2.2, lit. b)).
- 6 Gemäß dem vom Gemeinderat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens positiv beschiedenen Antrags des privaten Grundstückseigentümers und seines erneuten positiven Bekenntnisses zum Planverfahren sollen mit dieser Fortführung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer möglichst kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden.
- 7 Bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung sollen trotz der nunmehrigen Errichtung einer Mustersiedlung deren künftige Gebäude nicht durch den Grundstückseigentümer und Antragsteller selbst errichtet werden. Er ist nur Veräußerer der durch ihn selbst zu erschließenden Baugrundstücke. Die Errichtung der Gebäude auf den zur Veräußerung vorgesehenen Bauflächen des PG soll über den Anbieter der zu errichtenden Wohngebäude laufen. Die Wohn(bau)flächen sollen insbesondere Wohneigentum suchenden Bürger der Gemeinde Mülsen angeboten werden.

¹ Az. 4 CN 3.22

- 8 Auch lässt sich wegen der Veräußerungsabsichten an die Einwerbung künftiger Nutzer eine Frist bis zum vollständigen Abschluss der Bebauung nicht verlässlich abschätzen. Das gilt sinngemäß auch für die genaue Nutzung der Gebäude.
- 9 Infolge dessen trifft der Status eines Vorhabenträgers i.S. von § 12 BauGB für den Antragsteller und Grundstückseigentümer beim vorliegenden Antrag nicht zu. Der BBP soll deswegen als kommunaler BBP entsprechend der §§ 9 i.V.m. 30 I BauGB aufgestellt werden.

2 Beschreibung der Planungskonzeption

- 1 Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Daher ist bezahlbarer Wohnraum ein wichtiges Element des sozialen Zusammenhalts, gerade in Zeiten stark angestiegener Bau- sowie Erwerbspreise und -steuern sowie auf längere Sicht wahrscheinlich auf hohem Niveau verbleibender Bauzinsen.
- 2 Auf dem Flurstück 232/5 soll, wie bereits in Zi. 1, Rn. 1 angesprochen, eine Mustersiedlung² mit 15 besonders energiesparenden, effizienten und dem Klimaschutz dienenden Wohngebäuden in Form von KfW 40-Effizienzhäusern³ in preiswerter Fertigteilbauweise errichtet werden. Die Gebäude sollen dabei als Ensemble eine Einheit bilden. In Ausführung dessen sollen verschiedene Typen in kompakten und mit rechteckig-abgewinkelten Bauformen errichtet werden. Die Wohngebäude sollen freistehend in 2-geschossiger Bauweise möglichst wenig strömungshemmend beidseits parallel der Planstraße hangaufwärts ausgerichtet werden.
- 3 Die Außenwände besitzen einen Mehrschichtaufbau von ca. 35 cm Dicke und einer Putzschicht als äußeren Abschluss sowie dreifach verglaste Fenster. Das Dach hat ebenfalls einen Mehrschichtaufbau zwischen ca. 30 - 35 cm Dicke.
- 4 Die Wohngebäude erfüllen die Kriterien eines KfW 40-Effizienzhauses. D.h. das Gebäude benötigt lediglich 40 % des Primärenergiebedarfs eines konventionellen KfW 100-Hauses. Ein KfW-Effizienzhaus 40 hat einen um 27 % geringeren Bedarf an Primärenergie als ein Neubau nach den Mindestanforderungen des GEG 2023⁴.
- 5 Die Energieversorgung ist noch nicht abschließend entschieden. Favorisierte Alternativen sind dabei eine Stromdirektheizung i.S. des § 71d Gebäudeenergiegesetz (GEG) mittels gebäudebezogener Solardächer oder eine gruppenbezogene Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen-Hybridheizungen i.S. des § 71h GEG.
- 6 Die serielle Fertigung, Typenbegrenzung und günstige Kostenstrukturen ergeben Gestehungskosten deutlich unterhalb üblicher Fertighäuser. Damit können sich insbesondere junge Familien bezahlbar Wohneigentum bilden und damit bereits in relativ jungen Jahren Altersvorsorge betreiben (vgl. Zi. 3.3).

² Eine Mustersiedlung ist eine **Siedlung** im städtebaulichen Sinne, d.h. eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Gruppierung von Gebäuden für eine dauerhafte Nutzung nach einem entworfenen Plan, nur eben mit einer beabsichtigten Vorbildwirkung für künftiges – und wie hier – klimagerechtes Bauen. Sie ist zu unterscheiden von einer sogenannten Musterhaussiedlung, innerhalb derer (Wohn-)Gebäude errichtet werden mit dem Ziel, künftigen Bauwilligen die Möglichkeit zu eröffnen, sich unverbindlich einen Eindruck von der zukünftigen Wohnung / dem künftigen Haus zu verschaffen sowie dessen Vor- und Nachteile vor dem Kauf / Bau zu erkennen. Deren Hauptzweck ist die Besichtigung.

³ förderfähig als KfW-Effizienzhaus 40; d.h. ein KfW 40-Haus benötigt lediglich 40 Prozent des Primärenergiebedarfs (PEB) eines Referenzgebäudes. Nach dem GEG ist derzeit ein PEB für Neubauten von 55% vorgeschrieben. Der PEB gibt an, wie viel Energie innerhalb eines Jahres für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung des Gebäudes benötigt wird. Er berücksichtigt zudem den Energieaufwand für vorgelagerte Prozesse, um etwa Strom, Gas oder Fernwärme an das Gebäude zu liefern.

⁴ Ein Neubau darf nach dem GEG 2023 höchstens noch 55 % der Primärenergie des jeweiligen Referenzgebäudes verbrauchen. Zuvor betrug diese Anforderung 75 %.

3 Erfordernis und Ziele 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 teilträumlicher Versorgungs- und Verkehrsknoten für die nördlichen Ortsteile bildet die Wohnentwicklung dabei den dritten Entwicklungsschwerpunkt⁵. Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) schreibt diese Bedeutung fort. Das IG EK sieht die Potenziale und Entwicklungsperspektiven Thurms wesentlich als

 - vielgestaltiger Wohnstandort für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
 - mit Potenzialen im Eigenheimbereich und
 - baulichen Verdichtungsmöglichkeiten in den verschiedenen Bereichen des Ortsteils⁶.

- 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 Jährigen⁷ 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 IG EK, 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

a) Baulandbedarf

- 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 eine 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.

⁵ vgl. Begründung FNP_{wirk}; Kap. 6.2, Ortsteilsbezogene Leitsätze, S. 21ff; Mai 2006

⁶ vgl. Begründung IG EK; Kap. 1.6.5, Siedlungsstruktur und Gemeindegliederung, S. 36f; Februar 2022

⁷ 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 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 Annahmenbildung kann somit 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 Gemeinden⁸. 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 vorauszuberechnen 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 beigegeführten Baulandbedarfsermittlung (vgl. Anl. 4).
- 4 Für größere Potenzialflächen innerhalb der relevanten Flächenreserven sind zwar Planverfahren eingeleitet bzw. weit fortgeschritten (BBP „Brückenstraße“ im Ortsteil Niedermülsen⁹, BBP Waldstraße / August-Bebel-Straße im Ortsteil St. Niclas¹⁰). Deren Umsetzung ist jedoch kurzfristig nicht zu erwarten. Hierzu äußert der Planungsverband Region Chemnitz (PV RC) in seiner Stellungnahme vom 29.02.24 in seinen Einlassungen zur Bedarfsermittlung noch vertiefenden Erläuterungsbedarf. Dem wird an dieser Stelle nachgekommen.
- 5 Für beide Planungen laufen die Planverfahren noch. Es entspricht der Lebensrealität, dass während eines Planverfahrens verzögernde Schwierigkeiten auftreten können. Beim BBP „Brückenstraße“ sind noch Fragen der sicheren Gebietsentwässerung zu lösen, beim BBP Waldstraße sind es Fragestellungen der Erschließungsvertragsgestaltung. Ausgehend von der nachstehend noch zu behandelnden Gesamtkritik des PV RC an der Bedarfsermittlung sei vorgezogen an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass auch Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern ein gewisser Zeitbedarf zu Vorbereitung, Organisation und Durchführung der für die Planung erforderlichen Grundlagen bzw. Ausgestaltung vertraglicher Pflichten zuzubilligen ist.
- 6 Darauf nehmen aber weder die bestehenden Wohnbedürfnisse noch Wohnbedarfe der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen hinreichend zeit- und anspruchsgemäße sowie preiswerte Wohnangebot in der Gemeinde Mülsen zu erhalten Rücksicht.
- 7 Darüber hinaus reichen deren geplante Wohnangebote auch nicht zur Deckung der ermittelten kurzfristigen Bedarfslücke aus. Es müssen also - zum Erreichen des gemäß Zi. 3.1, Rn. 3 zentralen städtebaulichen Ziels der Gemeinde Mülsen, die benannten Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde als Einwohner zu halten, weitere, bislang baulich nicht genutzte Flächen zur Bedarfsbefriedigung herangezogen werden.
- 8 Der Bedarf an der geplanten Heranziehung des PG zur Nutzung als Wohngebiet liegt vor (vgl. Anl. 4). Gemäß der vorgenommenen Bauflächenbedarfsermittlung besteht über die Verfügbarkeitsreserve von aktuell 3,7 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.

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

⁹ 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.

¹⁰ Dessen Umsetzung verzögert sich ebenfalls noch wegen noch zu klärender Erschließungsfragen. Dessen Bauangebot ist darüber hinaus mit verfestigten Anfragen bereits überzeichnet.

- 9 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.
- 10 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.
- 11 Dem Anrechnungsansinnen der – damals noch theoretisch noch verfügbaren 7 Wohneinheiten - ist darüber hinaus auch grundsätzlich entgegenzuhalten, dass bauwilligen Käufern von Baugrundstücken für Abwicklung des Grundstückskaufes sowie Vorbereitung und Organisation vor Durchführung der eigentlichen Hochbauarbeiten ein gewisser Zeitbedarf zuzubilligen ist. Bei Baugenehmigungen beträgt dieser Zeitraum 3 Jahre. Der ist nach diesseitiger Auffassung für veräußerte Baugrundstücke, wie in der Begründung zum Entwurf vom Januar 2024 für die Baugrundstücke im WA 1 des BBP „Rathausweg“ dargetan, in BBP-Gebieten ebenfalls anzuwenden. D.h. in diesem Zeitraum sind die Grundstücke für andere Bauwillige und sonstige Dritte als nicht verfügbar anzusehen. Innerhalb dieser Frist bewegen sich sowohl die Veräußerung der Baugrundstücke nach grundsätzlicher Fertigstellung der Erschließungsanlagen wie auch der BBP selbst noch seit seiner Bekanntmachung im Januar 2022. Allein das rechtfertigte eine Nichtanrechnung der Baugrundstücke im BBP „Rathausweg“. Die zwischenzeitliche bauliche Fortentwicklung im BBP „Rathausweg“ bestätigt die getätigten diesseitigen Einschätzungen. Der ermittelte Bedarf ist damit weiterhin mit 47 - 51 Baugrundstücken anzunehmen.
- 12 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 Innenbereich¹¹ als Nächste heranziehbar.
- 13 Der aktuelle Bedarfsüberhang ist also so groß, dass der gegenständige BBP „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm mit seinen geplanten 15 Baugrundstücken für die Wohnnutzung zur kurzfristigen Bedarfsdeckung und Schließung der Lücke gemäß Rn. 3 auch nachweislich zur Deckung des bestehenden Bedarfs i.S. des § 1 III BauGB erforderlich ist.
- 14 Die geplante Errichtung der Mustersiedlung ist nach praktischer Vernunft auch nur in einem Gebiet umzusetzen.
- 15 An dieser Stelle ist aufgrund der Verquickung einer Bezugnahme zur weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) mit dieser Bedarfsermittlung in der Stellungnahmen des PV RC vom 29.04.24 vorgezogen darauf zu reagieren. Der PV RC trägt vor, die Beschlussfassung über diesen BBP hinter eine Beschlussfassung über die Fortschreibung des FNP zurückzustellen.
- 16 Eine Rückstellung der gegenständigen Planung hinter die finale Abwägung eingegangener Stellungnahmen zu den baulichen Entwicklungsflächen im FNP wurde zwar im Zuge der Abwägung nochmals geprüft. Ihr wird bzgl. des gegenständigen BBP jedoch nicht gefolgt.

¹¹ vgl. LEP 2013, Begründung zu Z 2.2.1.4, S. 60

- 17 Wie die oben in Rn. 9ff beschriebene bauliche Dynamik beim BBP „Rathausweg“ offenkundig zeigt, besteht eine akute und reale Nachfrage nach Baugrundstücken und zeitgemäßen Wohnraum in der Gemeinde Mülsen. Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen besteht kurzfristig zusätzlich eine dringender werdende 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. Dem folgt das der Planung zugrundeliegende Vorhaben der Mustersiedlung. Das PG liegt städtebaulich innerhalb des Siedlungsbereichs. Thurm ist funktionsteiliger Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde. Die umweltbezogenen und infrastrukturellen Gegebenheiten sind bewältigbar. Zentrales städtebauliches Ziel Mülsens bzgl. der weiteren Bevölkerungsentwicklung ist, die von starker Abwanderung betroffenen Bevölkerungsgruppen der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen durch hinreichend zeit- und anspruchsgemäße sowie preiswerte Wohnangebot in der Gemeinde Mülsen zu halten. Daher wird der Anregung, die Standortplanung zur Deckung des Eigenbedarfes hinter die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und anschließender Weiterarbeit am FNP zurückzustellen, nicht gefolgt.
- 18 Die in Rn. 3 begründete Einbeziehung gemeindespezifischer Bedingungen in die Bedarfsermittlung gilt auch für die Gegebenheiten der Lebensrealität. In seiner Stellungnahmen des PV RC vom 29.04.24 fordert er, in die Betrachtung der Potenziale alle Flächen vollumfänglich einzubeziehen, deren Planverfahren aus den unterschiedlichsten Gründen seit längerer Zeit bisher weder abgeschlossen noch realisiert wurden. Darüber hinaus benennt der PV RC ohne nähere Ausführungen weiter einzubeziehende Standorte.
- 19 Einer zeitlich unabhängigen Einbeziehung kann für Baugrundstücke in kommunaler Hand gefolgt werden. Gemeindegut besteht aber nur für eine Potenzialfläche innerhalb des Gesamtgeltungsbereichs des BBP „Rittergut/Schloss/Park“, Ortsteil Thurm. Alle anderen noch ermittelten relevanten Flächenreserven befinden sich dagegen in Privatbesitz.
- 20 Baugrundstücke in Privateigentum können aber oftmals jedoch nicht für den permanent auflaufenden Bedarf verfügbar gemacht werden. Insbesondere private Flächen, für die in der Vergangenheit Baurechte geschaffen wurden bzw. die im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, sinkt der allgemeinen Lebenserfahrung folgend mit zunehmenden Abstand zur Baurechtsschaffung insbesondere auch die Veräußerungsbereitschaft.
- 21 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.
- 22 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.
- 23 Da die Standorte vom PV RC nur pauschal benannt wurden, waren sie so nicht nachvollziehbar. Im Wesentlichen dürfte es sich aber um die Flächen handeln, die der PV in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP mitgeteilt hat. Soweit die Planungen einem fortbestehenden städtebaulichen Entwicklungsinteresse unterliegen und dort Flächen als noch verfügbar ermittelt wurden, wurden diese entsprechend in die Bedarfsanalyse eingestellt. Gleichzeitig wurden aktuelle Baugenehmigungen und -fertigstellungen korrigierend in die Bedarfsanalyse eingestellt. Damit wird die ermittelte relevante Flächenreserve auch dbzgl. als korrekt ermittelt betrachtet.

b) Bauplanungsrechtliches Erfordernis

- 1 Die Baurechtsschaffung innerhalb des PG erfolgte bislang, wie oben in Zi. 1 Rn. 4f bereits kurz dargelegt, durch ein Aufstellungsverfahren für einen BBP im beschleunigten Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB. Das Verfahren auf Grundlage des § 13b BauGB für das dem Siedlungsbereich zuzurechnende PG wurde überhaupt nur angewandt, da im Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens noch Rechtsunsicherheiten bzgl. einer möglichen Aufstellung des BBP im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB bestanden haben. Diese Rechtsunsicherheit wurde zum Aufstellungsverfahren des nordöstlich unmittelbar angrenzenden und inzwischen rechtskräftigen BBP „Rathausweg“ durch behördliche Stellungnahmen zu dessen Anwendung für Außenbereichsinseln im Innenbereich infolge eines Urteils des BVerwG vom 04.11.2015 Az. 4 CN 9.14 erzeugt.
- 2 Gemäß dieses Urteils dürfen in einen BBP der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der **äußeren** Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Dies ist bei der vorliegenden Planung **zweifelsfrei nicht** der Fall (vgl. Zi. 6.1). Inzwischen ist die Überplanung von Außenbereichsinseln im Innenbereich auf Grundlage des § 13a BauGB, insgesamt oder in Teilen, positiv und auch rechtssicher geklärt durch das Urteil des BVerwG vom 25.04.23, Az. 4 CN 5.21.
- 3 Dagegen war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf der Grundlage des § 13b BauGB gemäß Auswertung dieses Urteils der Überplanung von Außenbereichsflächen vorbehalten, die jenseits der **äußeren** Grenzen des Siedlungsbereichs an diesen unmittelbar angrenzen. Das ist entsprechend den Ausführungen der Rn. 2 i.V.m. Zi. 6.1 für dieses Planverfahren unzutreffend. Nach dem BVerwGE vom 25.04.23 - und in wertender Betrachtung der Verkehrsauffassung unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten - wäre für die Aufstellung des gegenständigen BBP im beschleunigten Verfahren der § 13a I Satz 2 Nr. 1. BauGB die richtige Rechtsgrundlage. Dies bestätigt die Stellungnahme des Landratsamts Zwickau, SG Kreisentwicklung vom 29.08.2023 auf die Anfrage der Gemeinde für ein mögliches „Umswitchen“ des beschleunigten Verfahrens von § 13b BauGB auf die Rechtsgrundlage des § 13a I Satz 2 Nr. 1. BauGB zur Fortführung und Beendigung des Planverfahrens „Oberer Rathausweg“ im beschleunigten Verfahren (vgl. Zi. 6.1).
- 4 Unabhängig von seiner fälschlichen Anwendung als Rechtsgrundlage dieses BBP wurde der § 13b BauGB gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22 als Ganzes unvereinbar mit Europarecht und damit zusätzlich ab Entscheid für alle auf dieser Rechtsgrundlage aufgestellten und in Aufstellung befindlichen BBP, also auch für den unmittelbar vor Satzungsbeschluss stehenden BBP „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm unanwendbar.

3.3 Ziele der Planung

- 1 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind:
 - die Bildung und Veräußerung von 15 Baugrundstücken zur Errichtung zeitgemäßer und preiswerter Wohngebäude in unterschiedlichen, marktgängigen Gebäudetypen und -größen mit Angeboten
 - an unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen, vorzugsweise an junge Erwachsene und Familien insbesondere auch der Gemeinde Mülsen;

- Förderung des Klimaschutzes durch durchgängiges Errichten nachhaltiger Gebäude (KfW 40-Effizienzhaus) mit erheblicher Senkung des Primärenergiebedarfs, i.V. damit
 - das Ausgestalten eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität im Nahbereich erreichbarer örtlicher Infrastrukturen der Daseinsvorsorge (Grundversorgung Waren täglicher Bedarf, Ärzte, Grundschule, Öffentlicher Personenverkehr) außerhalb mit baulichen Restriktionen belegter Überschwemmungs- und -gefährdeter Gebiete der bebauten Ortslagen unter
 - Förderung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von mit Nachverdichtungspotenzialen innerhalb des Siedlungsbereichs.
- 2 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen auch in städtebauliche Entwicklungsziele Mülsens ein, wie die
- Erhaltung und weitere Stützung sowie Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil;
 - die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für junge Familien der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen sowie der Heranwachsenden / jungen Erwachsenen der 20 - 25 Jährigen, zu fördern und diesen Gruppen so hinreichend zeit- und anspruchsgemäße Wohnangebot zum Verbleib in der Gemeinde Mülsen anbieten zu können und damit die
 - die Verbesserung der Attraktivität Mülsens als Wohnstandort für diese Bevölkerungsgruppen;
 - die Stärkung vorhandener Leistungsangebote oben genannter Angebote der örtlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge durch Anordnung des Wohngebiets am Rande des Ortskerns innerhalb des für das nördliche Gemeindegebiet zentralen Ortsteils Thurm und damit auch
 - dessen Fortentwicklung in seiner Funktion als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Gemeindegebiet zu fördern.
- 3 Thurm bildet im raumordnerischen Sinn funktionsteilig mit dem Ortsteil Mülsen St. Jacob den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Mülsen. Auch deswegen soll die Mustersiedlung in diesem Ortsteil angesiedelt werden.
- 4 Ein Verzicht auf diesen BBP würde zunächst die Errichtung dieser Mustersiedlung, die preiswertes sowie klima- und somit zukunfts- und marktgerechtes Angebot in sich verbindet, in Mülsen mangels adäquater, in zusammenhängender Flächengröße verfügbarer Alternativen vereiteln.
- 5 I.V.m. den Verzögerungen bei den anderen laufenden Planverfahren, gerade auch den innerhalb der Verfügungsreserve in Aufstellung befindlichen BBP „Brückenstraße“ und Waldstraße / August-Bebel-Straße würde dieser Verzicht die von der Gemeinde avisierte schnelle Verfügbarmachung von preiswerten sowie klimagerechten **und** den Wohnbedürfnissen und -ansprüchen junger Familien der familien- und niederlassungsgründenden Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen genügenden Bauangeboten sowie deren Halten in der Gemeinde zuwiderlaufen.
- 6 Diese bestehende akute Nachfrage nach Bauland kurzfristig innerhalb des Siedlungsbereichs bedienen zu können, um die Nachfragenden in der Gemeinde Mülsen insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen als Einwohner halten zu können, begründet ein gewichtiges Interesse der Gemeinde Mülsen am gegenständigen Vorhaben (zur siedlungsstrukturellen Einordnung, vgl. Zi. 6.1).

4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das PG ist ein Teilbereich einer Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteil Thurm. Sie umgreift den Laubmischwald auf der Höhe des Mühlbergs und dessen ostseitigen freien Hangbereiche in den Talzug des Mülsenbachs. Außenherum ist die Ortslage Thurm geschlossen bebaut (vgl. ausführlich Zi. 6.1). Genauer eingeordnet, liegt das PG am südlichen Rand des Ortskerns des Ortsteils Thurm. Es umgreift die wesentlichen freiflächigen Bereiche des Flst. 232/5 des Ortsteils Thurm ab dem ehemaligen Rathaus im Norden bis auf ungefähr halbe Länge des Baugrundstücks Neue Siedlung, Hnr. 3 am Rathausweg.
- 2 Es wird es begrenzt,
 - im Südosten auf seiner gesamten Länge von der Bebauung der Neuen Siedlung entlang des Rathauswegs sowie
 - im Nordosten vom PG des rechtswirksamen Bebauungsplans „Rathausweg“ mit dem inzwischen bebauten WA 2 und dem PG des in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“ im Nordwesten.
Nach Südwesten wird es von dem westlich stockenden Laubmischwald und einem Streifen vorgelagerten Weide- und Wirtschaftsgrünlands (derzeitige Nutzung: Pferde-Paddock) des eigenen Flst. begrenzt.
- 3 Das PG selbst liegt fast ausschließlich auf einem in die Ortslage geneigten Hang. Das Höhenniveau steigt vom niedrigsten Punkt an der Nordostseite bei ca. 279 m ü NN auf ca. 307 m ü NN nahe seines südwestlichen Randes 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.
- 4 Insgesamt hat das PG eine Größe von insgesamt ca. 14.705 m². Dabei beträgt die zulässige überdeckbare Grundfläche i.S. des § 19 II BauNVO 3.730 m².

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 PG ist Teil des geplanten Wohnstandorts Rathausweg – Mühlberg. Der nördliche Teil des Mühlbergs inkl. seiner ostseitigen Freiflächen in den Talzug des Mülsengrunds ist allseitig von Siedlungsflächen ab ca. 200 m Breite umgeben (vgl. Abb. 1). Diese sind alle als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Das PG umgreift den südlichen 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 ca. 200 m langen Südostgrenze (Längsseite) an den bestehenden Siedlungsbereich des hier im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Neuen Siedlung Thurm an. Nach Nordosten grenzt es an das inzwischen fast vollständig bebaute Teilgebiet Rathausweg des Wohnstandorts Rathausweg – Mühlberg.

- 4 Das Planverfahren liegt gemäß den voranstehenden Ausführungen damit 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 Innenbereich¹² als nächste, vor einer Entwicklung nach außen aus dem Siedlungskörper heraus, zur baulichen Nutzung heranzuziehen.
- 5 Die Landesdirektion Sachsen (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 hat auf Basis der inzwischen 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des StatLA bis 2040 (8. RBV) zu erfolgen. Der Wohnbauflächenbedarf für die gegenständliche Planung ist gegeben (vgl. Zi. 3.2, lit. a) u. Anl. 4). Hinterfragte gemeinde-spezifische 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 nachweislich 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 Gemeinde¹³,
 - den Ansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnangebote, d.h. nach diesseitigem Verständnis aber auch
 - o 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 halten¹⁴ 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.

¹² vgl. LEP 2013, Begründung zu Z 2.2.1.4, S. 60

¹³ 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).

¹⁴ Dies ist umso mehr Ziel der Gemeinde, da in Sachsen Eigenentwicklergemeinden eine Planung auf Wanderungs(rück)gewinne verwehrt ist.

- 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. 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%).
- 10 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. 3¹⁵). Allein im planungsgegenständigen Ortsteil Thurm betrifft die dbzgl. Einschlägige Streichung ca. 1,25 ha bereits bebauter Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen, wie die an der Alten Brauerei¹⁶, die für bauliche Entwicklungen nicht mehr verfügbar sind.
- 11 Diese gemeindespezifischen Gegebenheiten fanden Eingang in die, im Zuge der Fortschreibung des FNP für das Gemeindegebiet erarbeitete Bedarfsermittlung zur Wohnbauflächenausweisung. Diese wurde auf Basis der inzwischen anzuwendenden 8. RBV für diesen BBP wiederholt. Der Wohnbauflächenbedarf für die gegenständliche Planung ist gegeben (vgl. Zi. 3.2 lit. a) u. Anl. 4).
- 12 Gemäß der kurzen 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 abzustellen¹⁷. Neben anderen Maßnahmen unterfällt danach auch die Einbeziehung solcher Außenbereichsinseln in die Innenentwicklung i.S. der §§ 1a II und 13a BauGB unter die Innenentwicklung. Dies bestätigt die Entscheidung des BVerwG vom 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21 eindrücklich¹⁸. An der dazu ergangenen Begründung gemessen, unterfällt das PG dieses BBP der Innenentwicklung (vgl. ausführlich Zi. 6.1).
- 13 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 Innenbereich¹⁹ als nächste, vor einer Entwicklung nach außen aus dem Siedlungskörper heraus, zur baulichen Nutzung heranzuziehen.

¹⁵ vgl. dazu ausführlich, Vorentwurf der Gesamtfortschreibung (GF) des FNP; Begründung, Zi. 4, S. 17ff); Insgesamt wurden der GF bereits ca. 13,18 ha vormals 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.

¹⁶ davon allein der Flächenverlust der Entwicklungsfläche an der Alten Brauerei ca. 8.700 m²

¹⁷ vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar; Rn. 4 zu § 13a, S. 471; 15. Auflage, München 2022

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

¹⁹ Die diesseitige planungsrechtliche Einschätzung teilt auch das LRA Zwickau, SG Kreisentwicklung, auf Anfrage der Gemeinde, ob das gegenständliche Planverfahren hätte auch nach den Regeln des § 13a BauGB rechtskonform zu Ende geführt werden können (vgl. Anl. 5).

- 14 Deswegen wird, trotz kritischer Stellungnahme des Planungsverbands Region Chemnitz (PV RC) an der geplanten Größe des Planvorhabens festgehalten. Der Bedarfsnachweis weist, über die relevanten Flächenreserven hinausgehend, bereits für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 ein deutliches Baubedarfspotenzial (47 - 51 Baugrundstücke) aus, das so groß ist, das der gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Baugrundstücken auch in vollem Umfang zu Deckung erforderlich ist.
- 15 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.
- 16 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.
- 17 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). Für das Niederschlagswasser wird ebenfalls ein eigenes Entwässerungssystem für den gesamten Wohnstandort Rathausweg – Mühlberg aufgebaut, mit finaler Entsorgungsanlage auf dem Flst. 230/17 innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“. Die Entsorgungsanlage ist in logischer Fortfolge des Vorausgesagten als Gesamtanlage konzipiert. Sie besteht in der dafür 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 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 13.10.2022) und
 - c) der mit einem zusätzlichen Rückstauvolumen ausgestatteten Stellplatzanlage (wiederum noch nicht wasserrechtlich genehmigt).
- 18 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.
- 19 Standort Ausführung und Berechnung des Rückhaltevolumens sind in Anl. 11 dargestellt (vgl. auch Zi. 6.6, lit. a)).
- 20 Darüber hinaus weist der PV RC in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf auf mehrere regional-planerische Rahmensetzungen hin, Lage in regional bedeutsamen Gebieten
- a) Schwerpunktgebiet der Grundwassersanierung

- b) Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens
 - c) siedlungsrelevantem Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiet bzw. innerhalb Frisch-/ Kaltluftbahnen
- 21 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).
- 22 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 1.4 - 1.6 und 2.3, Abs. 2 entsprochen,
- a) zu einer umfänglichen Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze etc. sowie der Vorgabe mindestens 60 (WA1, 2, 4) bis 70% (WA3) der Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten,
 - b) der in diesem Entwurf vorgenommenen weiteren Reduzierung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Anlagen gemäß § 19 IV BauNVO in den WA1, 2 und 4 auf GRZ 0,35,
 - c) den festgesetzten Geboten zur Pflanzung von Laub- / Obstbäumen und Hecken sowie zur
 - d) Vorgabe von ausschließlichen Heckenpflanzungen zur Begrenzung der seitlichen, quer zur Hangfalllinie verlaufenden, Grundstücksgrenzen (vgl. Zi. 6.4).
- 23 Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind geprüft worden vgl. Teil B, Zi. 3.1 u. 3.2 i.V.m. Anl. 6). 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.
- 24 Dazu ist festzuhalten, bei Prüfung benannter Karte 14 das PG nicht als relevante Kaltluftentstehungsfläche oder -abflussbahn festgestellt wurde (vgl. Abb. 9 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. 9, ebenda). Darüber hinaus liegt das PG mindestens bis zur Gebietsmitte im Abstrahlbereich der Neuen Siedlung, was ebenfalls eine Kaltluftentstehung mindert.
- 25 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.
- 26 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.

- 27 Weitegehend 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 u. Anl. 6).
- 28 Zu den voranstehenden Ausführungen der Rn. 17ff auf die entsprechenden Sachbezüge der Regionalplanung äußert der PV RC in seiner Stellungnahme vom 29.02.24, dass die zum Vorverfahren gegebenen Hinweise in die vorliegende Fassung des BBP entsprechend eingearbeitet wurden.
- 29 Das SG Kreisentwicklung weist in seiner Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung auf das Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB hin. Dazu ist an dieser Stelle nochmals erläuternd darzulegen, gemäß der Stellungnahme der LDS steht der BBP im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Belange der Raumordnung können Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Gemäß Stellungnahme des PV RC sind durch die Planung keine Festlegungen Raumnutzungskarten Regionalplan Südwestsachsen sowie des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz von Planung betroffen.
- 30 Damit entspricht der BBP dem Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB.
- 31 Für die Gemeinde Mülsen liegt ein rechtswirksamer FNP vor, in der Fassung seiner 1. Änderung aus dem Jahr 2012. Dieser stellt für das Gebiet Grünfläche dar. Das Planvorhaben dieses BBP „Oberer Rathausweg“ steht danach zunächst nicht im Kontext zu den Darstellungen des FNP_{wirk.}
- 32 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 Bauflächenbedarfsnachweis stützt das geplante Vorhaben erheblich. Es besteht ein bereits kurzfristiger Bedarfsüberhang an Bauland.
- 33 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.
- 34 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.
- 35 EF 6.2 und das PG dieses BBP werten eine längs an den bestehenden und das PG städtebaulich erheblich vorprägenden Siedlungskörper der Neuen Siedlung²⁰ anschließende, planungsrechtlich dem Außenbereich im Innenbereich zuzurechnende, als Weideland genutzte Grünlandfläche zur Baufläche auf. Zusammen mit den nordöstlich und nordwestlich angrenzenden BBP „Rathausweg“ und BBP Wohngebiet „Mühlberg“ wird eine Kompaktierung / Fortentwicklung des Ortsteils um dessen Kernbereich in baulich integrierter Lage erreicht.

²⁰ 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 städttebaulich erheblich vor. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.

- 36 Aufgrund ihres unmittelbaren Angrenzens im Südosten und inzwischen auch im Nordosten²¹ an den, i.S. eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, bebauten Siedlungszusammenhang stellt die geplante Entwicklung dieses BBP eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers von Thurm dar. Außerdem können in der Straße vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden.
- 37 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, aus raumordnerischer Sicht nicht negativ zur EF 6.2 geäußert. Die geplante Entwicklung entspricht damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Einschätzung stützt insbesondere sehr stark die Stellungnahme der LDS vom 27.03.24 zur förmlichen Beteiligung des Entwurfs vom 17.01.24. Die LDS äußert darin unmissverständlich, dass die gegenständige Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht, Belange der Raumordnung können der Planung nicht entgegengehalten werden.
- 38 Dagegen hebt der PV RC in seiner Stellungnahme vom 29.02.24 nochmals auf seine Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP vom 11.03.22 und seine dort vorgebrachten Bedenken gegen die EF 6.2 ab; im Hinblick auf die Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sei eine Darstellung der EF 6.2 als Wohnungsbauflächen im vorliegenden Umfang nicht gerechtfertigt. Auf die Darstellung der EF 6.2 sollte somit verzichtet bzw. sofern ein Bedarf nachgewiesen werden kann, erheblich reduziert werden. Bisher sei nicht bekannt, wie mit den Hinweisen und Bedenken seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP umgegangen wurde.
- 39 Dem ist zunächst zu entgegnen, dass 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.
- 40 Im Zuge der FNP-Aufstellung wurde ein Bedarfsnachweis auf Basis der 7. 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 Schlussergebnisse 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 gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Baugrundstücken auch in vollem Umfang zu Deckung des gemeindlichen Baulandbedarfs erforderlich (vgl. Anl. 4).
- 41 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 Das PG grenzt hier unmittelbar an das PG des BBP „Rathausweg“. Dessen sind inzwischen bebaut und bewohnt bzw. die Gebäude in Bau u/o veräußert.

- 42 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.
- 43 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 den nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und weiter des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ bereits städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.
- 44 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 des Landkreises Zwickau 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.
- 45 Bewertungen der umweltbezogenen und infrastrukturellen Gegebenheiten und ihre Bewältigungen führen nicht zu einem Verzicht auf den Standort der EF 6.2 bzw. dessen Verkleinerung im Zuge der weiteren Fortschreibung des FNP. Seitens der Gemeinde Mülsen wird an der EF 6.2 auch weiterhin vollumfänglich festgehalten.
- 46 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 ist²².
- 47 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.
- 48 Die Fortschreibung des FNP wird weiter bearbeitet und EF 6.2 wird darin enthalten bleiben. Sollte sich dessen Fortschreibung dennoch weiter verzögern, wird auch über eine „Teilplanreife“ nachzudenken sein. Das Parallelverfahren wäre nach dem zitierten Urteil des VGH BW erst dann nicht mehr gegeben, wenn eine FNP-Änderung bzw. Weiterbearbeitung erst nach dem Satzungsbeschluss dieses BBP erfolgen würde. Da der BBP aber zur Herstellung der Rechtskonformität seines Aufstellungsverfahrens nochmals der förmlichen Veröffentlichung im Internet zuzuführen ist, ist ein derartiger Verstoß gegen das Parallelverfahren derzeit nicht erkennbar.
- 49 Für das PG liegen bislang weder ein rechtskräftiger BBP noch eine städtebauliche Satzung gemäß BauGB vor.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

- 1 Die Planungskonzeption setzt auf dem Antrag des Grundstückseigentümers und dessen zwischenzeitlicher konzeptioneller Fortentwicklung auf (vgl. Zi. 2).

²² vgl. VGH BW B.v. 24.10.91, Az. 5 S 2394/90 unter zitieren von BVerwGE 70, 171, 177

- 2 Die Mustersiedlung dient insbesondere für junge Menschen bzw. Familien der familien- und niederlassungsgründenden Altersgruppen als Angebot, sich preiswert ihre Wohnbedürfnisse und -vorstellungen im Eigenheim zu erfüllen. Die Mustersiedlung will und soll so einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung des zentralen städtebaulichen Ziel der Gemeinde Mülsen leisten, die von starker Abwanderung betroffenen Bevölkerungsgruppen der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen durch hinreichend zeit- und anspruchsgemäße Wohnangebote in der Gemeinde zu halten.
- 3 Die geplanten Wohngebäude sind aufgrund ihrer preiswerten Bauweise und Gestellung, insbesondere geeignet für die Wohnverhältnisse und -bedürfnisse junger Menschen bzw. Familien, insbesondere der von einer starken Abnahme gekennzeichneten, von der Ausbildungs- in die Berufsausübungs- und Familiengründungsphase wechselnden Bevölkerungsgruppe über 25 bis unter 40. Gerade in dieser Gruppe ist Mülsen von einem überproportionalen Bevölkerungsverlust, seit 2016 auch gegenüber den Gruppen bis zu 25 Jahren (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung Mülsen in den Altersgruppen 0 - 40 Jahre seit 2011 bis 2020

Quelle Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Februar 2022; Ergänzungen: Eigene Darstellung II / 2022 und IV / 2023

BVG / Jahr	2011	2014	2017	2019	2020	2021	2022 ^{Ist}	2022 ^{V1}	2022 ^{V2}	2022 ^{V3}
bis 6 a	539	564	579	574	543	518	517	520	520	520
6 - 15 a	835	855	851	863	894	911	928	910	910	910
15 - 25 a	865	722	703	735	751	772	816	800	800	800
Summe	2239	2141	2133	2172	2188	2201	2261	2230	2230	2230
25 - 40 a	1806	1771	1563	1464	1348	1299	1282	1260	1260	1260
BVG 25/40 zu 0/25	80,66%	82,72%	73,28%	67,40%	61,61%	59,02%	56,70%	56,50%	56,50%	56,50%
Ab- u. Zunahme		102,55%	90,85%	83,56%	76,38%	73,17%	70,30%	70,05%	70,05%	70,05%
Verhältnis zu 2011		2,55%	-9,15%	-16,44%	-23,62%	-26,83%	-29,70%	-29,95%	-29,95%	-29,95%

- 4 Der in Tab. 1 aufgezeigte Trend (stabile bis leicht steigende Einwohnerzahlen der Altersgruppen bis unter 25 Jahre und weiter stetig sinkende Einwohnerzahlen der Altersgruppe 25 - 40 Jahre) setzt sich auch für die Jahre 2021 und 2022 unverändert fort.
- 5 Legitimes städtebauliches Ziel, auch im Rahmen der Eigenentwicklung ist es, der niederlassungs- und familiengründenden Bevölkerungsgruppe der 25 - 40 Jährigen ihren Wohnbedarfen und Ansprüchen gerecht werdende Wohnangebote zu machen und sie so in der Gemeinde als Einwohner zu halten (vgl. auch Zi. 2 u. 4). Darunter zählen auch Angebote, die zeitgemäße Bauweisen auch unter Einbeziehung von Klimaschutzzielen²³, ermöglichen. Insbesondere hier treffen sich die Interessen der Gemeinde mit denen der geplanten Standortentwicklung.
- 6 Bei der künftigen Nutzung ist zunächst an Wohnnutzungen gedacht. Aber auch freiberufliche Nutzungen einzelner Räume der Gebäude soweit die Tätigkeit einer erweiterten Wohnnutzung nahesteht sowie klein- und heimgewerblicher Nutzungen sollen möglich bleiben, die Wohnen und Arbeiten auf kurzen Wegen miteinander verbinden. Mit diesen Nutzungsergänzungen sollen zusätzlich jungen Familien auch Selbständige u.ä. freiberuflich Tätige, die nicht störende Arbeit und Wohnen miteinander verbinden wollen, als Nutzer angesprochen werden (vgl. Zi. 5.3, lit a)).
- 7 Die angestrebte Grundflächenzahl soll sich an der baulichen Dichte der unmittelbaren umgebenden Bebauung der Neuen Siedlung orientieren. Auch die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude soll sich mit bis zu zwei Vollgeschossen am nachbarlichen Vorbild anlehnen (vgl. Zi. 5.3, lit. b)).
- 8 In seiner Stellungnahme vom 29.02.24 hob der PV RC auf die geplante bauliche Dichte ab. Sie solle unter dem Aspekt des Flächensparens nochmals überprüft werden. Dem Prüfanliegen wurde nachgekommen.

²³ u.a. Eröffnen der Ausgestaltung energieeffizienter Dachneigungen (geringste Wärmeverluste durch Flachdächer), Ausnutzung aktiver und passiver solarer Energien).

- 9 Die geplante Bebauungsdichte wurde auf die Anregung nochmals unter den örtlichen städtebaulichen, topografischen und ökologischen Gegebenheiten sowie der verfolgten städtebaulichen Ziele geprüft.
- 10 Maßstab für die sachgerechte Prüfung sind bei einem angebotsbezogenen BBP die getroffenen Festsetzungen, hier zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Weiterhin sind die entsprechenden Festsetzungen auch auf ihre Angemessenheit gegenüber den Bauwilligen zu prüfen.
- 11 Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) soll eine 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 erreicht werden. Festgesetzt sind dazu eine GRZ von 0,25 im Baugebiet 3 und 0,3 in den anderen Baugebieten für bauliche Hauptanlagen, maximal zwei Vollgeschosse, offene Bauweise und der Hangfalllinie folgende lineare Baufelder. Städtebaulich greift die Planung in etwa die bauliche Dichte der benachbarten – und auf der Höhe des Mühlbergs liegenden - Neuen Siedlung auf. Dort stehen weit überwiegend Wohngebäude mit 1 – 2 Vollgeschossen an. Sie setzt sie ins PG fort.
- 12 Entsprechend den Ausführungen der Begründung sind 15 Baugrundstücke geplant. Nach den Festsetzungen können den abgeleiteten ortsüblichen Grundstücksgrößen auskömmlich große Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten/Wohngebäude also bis zu 30 Wohneinheiten im PG entstehen. Die Wohngebäude sollen gemäß Zi. 2, Rn. 2 freistehend auch in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Bei einer Größe des PG von ca. 14.700 m² entspricht dies bis zu 20 Wohneinheiten.
- 13 Innerhalb der WA dienen die Festsetzungen der GRZ einschließlich der Beschränkung der Überschreitungs-GRZ (jeweils + 0,05) auf notwendige Garagen, Carports und Stellplätze dem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken. Dies geschieht insbesondere aufgrund der Hanglage des Plangebiets und der Reduzierung tiefgreifender Bodeneingriffe. Um die Durchlüftung nicht übermäßig negativ zu beeinträchtigen sollen die Gebäude möglichst wenig strömungshemmend beidseits parallel der Planstraße hangaufwärts ausgerichtet werden. Insofern sind das bauliche Konzept und die abgeleiteten tragenden Festsetzungen den örtlichen städtebaulichen, topografischen und ökologischen Gegebenheiten angepasst.
- 14 Der Bedarf an den Wohnbaugrundstücken ist gemäß Anl. 4 nachweislich der Bedarfsanalyse gegeben, das PG liegt innerhalb des vorzugsweise in Anspruch zu nehmenden Siedlungsbereichs (vgl. Zi. 5, Rn. 4 u. Zi. 6.1).
- 15 In der Zusammenschau ist die Planung mit ihren die bauliche Dichte betreffenden Festsetzungen nach dieser Auffassung mit Flächensparzielen und der Nachhaltigkeit vereinbar. An Planung und geplanter baulicher Dichte wird unverändert festgehalten.

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).

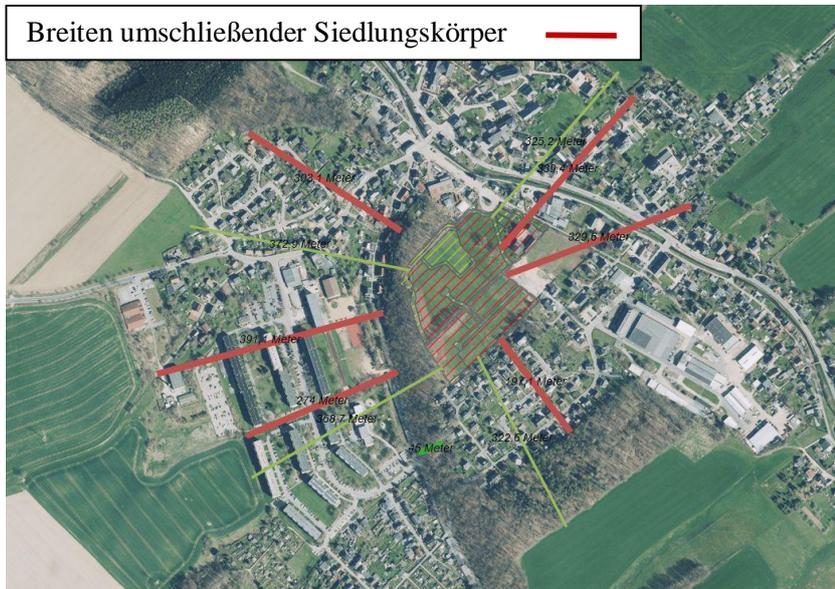


Abb. 1
Einfügung Außenbereichsinsel
in den Siedlungsbereich

Quelle: <https://rapis.sachsen.de III / 2023>

- 2 Darüber hinaus ist das PG des nordöstlich unmittelbar angrenzenden BBP „Rathausweg“ inzwischen bereits weit überwiegend mit maßstabsbildenden Gebäuden bebaut. Der zum **offengelegten Entwurf dokumentierte Bebauungsstand Ende November 2023 zum BBP „Rathausweg“ ist inzwischen bereits wieder historisch**²⁴. 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).**
- 3 Gemäß der Ausführung der Zi. 4, Rn. 1 grenzt die in den gegenständigen BBP einbezogene und zur Bebauung vorgesehene Teilfläche des Flst. 232/5 auf ihrer gesamten Länge von ca. 200 m im Südosten (Längsseite) an die anstehenden Bebauungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entlang des Rathauswegs (Neue Siedlung am oberen Rathausweg und nach Norden fortführend Altes Rathaus und Bebauung am unteren Rathausweg). Die anstehende Bebauung aus maßstabsbildenden Gebäuden ist nahezu lückenfrei. Die Baulücke zwischen den Bebauungen Rathausweg 16 und Altem Rathaus (Rathausweg 7) stellt nach örtlichen Maßstäben keine Unterbrechung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar. Die Bebauung ist auch von ihren Gebäudemmaßen her prägend und der Maßstab der künftigen Bebauung lässt gebäude- und nutzungsseitig analog der Vorgaben des § 34 I und II BauGB eindeutig für die geplanten Baugebiete ablesen. Die Prägung reicht auch über die gesamte Tiefe des Flst. von ca. 75 - 80 m bis an die, auf der nordwestlichen Grenze zu Flst. 230/17 stockende Baumhecke.
- 4 Die bereits mit Wohngebäuden bebauten Flst. **233/9, 233/10, 233/11 233/12, 233/13+/14 und 233/16** innerhalb des BBP „Rathausweg“ **bzw. auf den diesen Grundstücken in Bau befindliche Wohngebäude** schließen nicht nur die Lücke im Siedlungsbereich nordöstlich des PG. Mit deren wertbarer Bebauung im nordöstlich angrenzenden PG des BBP „Rathausweg“ grenzt der Siedlungsbereich inzwischen im Nordosten **in ganzer Breite von ca. 70 m** unmittelbar an das gegenständige PG. Der Siedlungsbereich erweitert sich, **unter Einbeziehung an das inzwischen herangebaute Gehöft auf Flst. 230/17** damit im Nordosten um weitere ca. 110 m gegenüber der Aussage in Rn. 1.

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.**

- 5 Nach wertender Betrachtung der Verkehrsauffassung steht diesseits 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 Vorprägung²⁵, inkl. der bereits verwirklichten Bebauungen im Baugebiet „Rathausweg“, durch den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich zur baulichen Überplanung (vgl. Abb. 2 - 5). **In Abb. 2 wurden die inzwischen seit Ende November 2023 errichteten bzw. in Bau befindlichen Wohngebäude nachgetragen.**
- 6 Dabei ist die städtebauliche Vorprägung der, wenn auch hobbymäßig, als Pferdeweide landwirtschaftlich genutzten offenen Grünlandfläche gegeben, insbesondere durch die Neue Siedlung unmittelbar am PG im Südosten durch deren deutlich über dem PG liegenden Höhenniveau. Dieses übersteigt das Höhenniveau im Süden 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. Das PG ist damit nach diesseitig wertender Ansicht insgesamt dem Bebauungszusammenhang seiner Umgebung und siedlungsstrukturell dem Siedlungsbereich zuzurechnen²⁶.
- 7 Die unmittelbare städtebauliche Prägung setzt sich auf der nordöstlichen Grenzseite bis in den Nordwesten durch Ortslagenbebauung lückenlos fort. In Blickrichtung von der Nordostgrenze des PG reicht die Bebauung an der St. Egidierer Straße in weiterer städtebaulicher Prägung bis zu einem Höhenniveau von ca. 302,5 m ü NN (vgl. Abb. 2, re. oben).
- 8 Die von der Gemeinde Mülsen abgeforderte Stellungnahme des Landratsamts Zwickau, SG Kreisentwicklung vom 29.08.2023 bestätigt, dass einem möglichen „Umswitchen“ des Planerfahrens von § 13b BauGB auf die Rechtsgrundlage des § 13a I Satz 2 Nr. 1. BauGB gemäß der vorgenannten siedlungsstrukturellen Gegebenheiten am Standort keine rechtlichen Bedenken entgegenstünden (vgl. Anl. 5).
- 9 Damit bestätigt die Stellungnahme die diesseitige in Zi. 3.2, Rn. 3 getroffene Einschätzung nicht nur zur Lage des PG innerhalb des Siedlungsbereichs, sondern auch die grundsätzliche Durchführungsfähigkeit dieses Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a I S. 2 Nr. 1. BauGB. Auch weil nach der dazu weiterhin zugezogenen Literatur der in der Stellungnahme getätigte Vorbehalt zur Kumulation mit den direkt angrenzenden BBP „Rathausweg“ und Wohngebiet „Mühlberg“ nicht unbedingt greift. Beide BBP wurden und werden im Regelverfahren mit Durchführen einer Umweltprüfung aufgestellt²⁷ (vgl. weiter Zi. 6.1).
- 10 Trotz dieser ausführlichen Darlegungen in der offengelegten Entwurfsfassung zur - inzwischen durch die fast vollständige Bebauung der Baugrundstücke innerhalb des BBP „Rathausweg“ weiter angewachsenen - städtebaulichen Prägung des PG, trug die untere Naturschutzbehörde dies in der Stellungnahme vom 05.04.2024 erneut vor. Die, lt. Stellungnahme weiterhin bestehenden Bedenken wurden u.a. mit noch bestehenden Baulücken in anderen in Kraft gesetzten BBP, u.a. unter Verweis auf den erst seit 22.01.2022 wirksamen BBP „Rathausweg“ begründet.
- 11 Die vorgebrachten Bedenken wurden trotzdem nochmals intensiv bzgl. ihrer Freiflächenfunktion selbst und der Auswirkungen ihres Entzugs auf die Funktionen selbst und die Umgebung geprüft.

²⁵ Das WA2 des BBP „Rathausweg“ ist bereits vollständig bebaut, darunter die beiden im BBP vorgesehenen Mehrfamilienhäuser. Damit sind bereits 20 Wohneinheiten (entspricht ca. 75% der avisierten max. Planzahl) innerhalb des BBP „Rathausweg“ weniger als 2 Jahre nach Eintreten der Rechtskraft realisiert. In diesem Baugebiet sind aber alle Wohneinheiten und Wohngebäude nicht nur errichtet und verkauft, sondern es wird bereits umfangreich gewohnt. Dies zeigt eindrucksvoll den Bedarf an zeitgemäßem Wohnraum in der Gemeinde Mülsen. Im WA 1 sind inzwischen drei der vier geplanten Wohngebäude errichtet bzw. in Bau. Das vierte Gebäude kann rein aus logistischen Gründen erst nachfolgend errichtet werden.

²⁶ vgl. dazu auch VGH BW U. v. 01.06.21 Az. 8 S 949/19

²⁷ Die Kumulationsregelung des § 13a I Satz 2 BauGB greift nur für BBP der Innenentwicklung untereinander (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar; Rn. 5 zu § 13a, S. 472; 15. Auflage, München 2022)



Abb. 2

Höhenprofil der Ortslage in der Umgebung des PG bis 315 m ü NN (S Neue Siedlung)

Quelle: <https://geoprtal.sachsen.de> IV / 2023



Abb. 3

Blick aus Garten Thurmer Hauptstraße 22 über PG auf Bebauung der Neuen Siedlung

Quelle: Eigenes Foto IV / 2023



Abb. 4

Blick von Nordwestgrenze Baugebiet „Rathausweg“ auf die hoch über dem PG anstehende Bebauung der Neuen Siedlung

Quelle: Eigenes Foto IV / 2023



Abb. 5

Blick aus Baugebiet „Rathausweg“ mit bereits anstehender Bebauung (re.) auf das PG und Neue Siedlung

Quelle: Eigenes Foto IV / 2023

- 12 Die UNB macht nach diesseitiger Auslegung ihre Bedenken daran fest, dass Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich nach § 1 VI BNatSchG vor jeder Inanspruchnahme zu schützen. Das ist in dieser Stringenz weder mit § 1 V Satz 2 BNatSchG noch mit der Bodenschutzklausel des § 1a II BauGB i.V.m. dem dort angelegten Innenentwicklungsgebot vereinbar. Ein „Versiegelungsverbot“ ist § 1a II BauGB nicht zu entnehmen. Es gibt nur eine Prüfpflicht. Der wurde nochmals nachgekommen.
- 13 Der kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken ist auch nach der auf Grundlage der 8. RBV überarbeiteten Ermittlung so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Neu-Baugrundstücken zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist (vgl. Zi. 3.2, lit. a), Rn. 8 u. Zi. 5, Rn. 40). Als zweites sei die oben ausführlich beschriebene Lage innerhalb des Siedlungsbereichs anzuführen, die sich nach der, durch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung, bestätigten Verkehrsauffassung für eine Bebauung anbietet. Auch bzgl. des nochmals geprüften Tierartenschutzes ergibt sich keine herausgehobene Bedeutung (vgl. Teil B, Zi. 3.1 u. 3.2 sowie Anl. 6 und 13).
- 14 Aufgrund der ermittelten tlw.
- nur nachrangigen Erfüllungen der Bodenfunktionen, der anerkannt begünstigenden Wirkung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den vorsorgenden Bodenschutz (vgl. Teil B Zi. 3.1 u. 3.2 sowie Anl. 6),
 - der insgesamt nachrangigen klimatischen Bedeutung Zi. 3.1 u. 3.2 sowie Anl. 6),
 - der fehlenden Anschluss- und Erweiterungsfähigkeit an andere landwirtschaftliche Flächen Zi. 3.1 u. 3.2 sowie Anl. 6) sowie
 - dem nachweislich bestehenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken über den verfügbaren Bestand hinaus und
 - dem Gebot der Innenentwicklung
- wird der UNB sowie auch der UABB und ULB vorgebrachte Belang auf Erhalt der Grünlandfläche im PG hinter dessen weitere bauliche Entwicklung zurückgestellt.
- 15 Auch der Bezug auf einzelne freie Baugrundstücke in anderen Plangebietem wird im vorliegenden Fall auch wegen der Besonderheiten der geplanten Mustersiedlung zurückgestellt. Mustersiedlungen sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass ein oder mehrere Bau- u/o Gebäudetypen mit spezifischen Eigenschaften bzw. innovativen Bau- u/o Gestaltungskonzepten in einer zusammenhängenden städtebaulichen Einheit errichtet werden.

6.2 Erschließung

- 1 Die Erschließung des PG von den äußeren Verkehrswegen soll von Norden über die nordöstliche Grenze des PG aus dem BBP „Rathausweg“ ins PG abzweigende festgesetzte Stichstraße erfolgen. Die Stichstraße bindet im Baugebiet Rathausweg an die inzwischen bis zur Buswendeschleife der Thurmer Nebenstraße errichtete Straße Am Mühlberg an. Ab der Buswendeschleife in der Thurmer Nebenstraße erfolgt der Anschluss in alle Richtungen, nachfolgend über die Zwickauer und weiter die Thurmer Haupt- und Voigtlandener Straße.
- 2 An die öffentlich zu widmende Erschließungsstraße sollen alle Baugrundstücke im PG angeschlossen werden. Sie ist dazu, einschließlich geplanter Wendehammer, hinreichend für die Nutzung durch Fahrzeuge der Daseinsvorsorge dimensioniert (vgl. Regelquerschnitt auf der Planzeichnung u. Zi. 5.6, lit a)).
- 3 Sie wird entsprechend des 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 Baugebiete bezogenes reduziertes Erschließungsbedürfnis besteht und eine
 - Stärkung der Aufenthaltsfunktion und nichtmotorisierter Verkehrsmittel angestrebt wird.
- 4 Im Rahmen der Fortentwicklung wurde die Frage nach einer Art Notwegeanbindung der geplanten inneren Erschließungsstraße an den bestehenden Rathausweg an der Neuen Siedlung diskutiert. Die Möglichkeit eines derartigen Anschlusses wurde geprüft. Auch nach der Prüfung wird darauf verzichtet. Dies begründet sich zum einen im strikten Widerspruch der Bürgerinitiative gegen einen Anschluss des Plangebiets an den oberen Rathausweg und dessen verkehrliche Mitbenutzung an der Neuen Siedlung zur frühzeitigen Bürgerinformation zu diesem BBP im August 2021. Insbesondere der vollumfängliche Verzicht auf eine Anbindung an den oberen Rathausweg und dass die Erschließung und künftige Verkehrsanbindung für den Normalverkehr (Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) über das Flst. 230/17 in die jeweiligen Plangebiet der Bebauungspläne „Rathausweg“ und „Oberer Rathausweg“ erfolgen wird, führte zur Beseitigung der Bedenken der Bürgerinitiative.
 - 5 Die Bedenken gegen eine, wie auch immer geartete Anbindung des Plangebiets, also auch einer Notaus- oder -zufahrt, würden diese mit erheblichen Aufwand geglätteten Bedenken in jedem Fall wieder aufleben lassen. Darüber hinaus ist ein Anschluss auch nach fachplanerischer Einschätzung im Zuge der Erschließungsplanung im südlichen Bereich weder erforderlich, noch topografisch-geologisch möglich.
 - 6 Daran ist auch in Erwiderung der Stellungnahme des SG Kreisentwicklung zum offengelegten Entwurf vom 17.06.2022, die das Anschlusssthema nochmals aufgriff, nichts zu erinnern.
 - 7 Die diskutierte Notwegeanbindung soll nunmehr entlang der gemeinsamen Grenze dieses PG und des PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ in dessen Geltungsbereich zur Straße Am Mühlberg geschaffen werden. Von dort aus ist ein auskömmlich leistungsfähiger Anschluss ans weitere Straßennetz (Thurmer Nebenstraße, Zwickauer Straße) gewährleistet.
 - 8 Die im Entwurf vom 17.06.2022 noch enthaltene private Verkehrsfläche zwischen den WA2 und WA4 entfällt in diesem BBP ersatzlos. Die Fläche wird außerdem aus dem räumlichen Geltungsbereich (RG) dieses BBP ausgegliedert. Sie ist Bestandteil des RG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“, bereits seit dessen offengelegten Entwurf vom 21.04.2023 und dient dort der Erschließung des WA 3 auf den oberen Teilflächen des Flst. 230/17.
 - 9 Beide BBP dienen der Entwicklung des Wohnstandorts Rathausweg - Mühlberg und wirken folgerichtig räumlich eng zusammen, unterscheiden sich aber in ihren Planungsverläufen. Die Erschließung dieses WA 3 wird erst nach Inkrafttreten des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ erforderlich sein. Ohne das WA 3 blieben die oberen Teilbereiche des Flst. 230/17 vom Tal her trotzdem über die Notwegeanbindung bzw. die zu sichernde Fläche für Fahr- und Gehrechte auf der Nordwestseite des Flst. 230/17 zugänglich.
 - 10 Scheiterte dagegen der BBP Wohngebiet „Mühlberg“ ganz oder nur das WA 3, entfällt dessen öffentliche Erschließungsinteresse in Form einer Zugängigkeit für die Allgemeinheit. Bestehen bliebe auf unabsehbare Zeit ausschließlich gemäß Rn. 7, lit. a) das Interesse des mit diesem Grundstück identischen Eigentümers auf eine günstige Betretungs- und Befahrungsmöglichkeit. Diese günstige Betretungs- und Befahrungsmöglichkeit ist aber gemäß Rn. 9 auch anderweitig gegeben.

- 11 Das PG ist über die vorgesehene Erschließung des Gesamtstandorts gut an das Nahverkehrsnetz angebunden. Die Haltestelle Thurm Wendestelle liegt in zumutbarer Entfernung von ca. 300 m. Über die Linien 107, 140 und 173 bestehen Anschlüsse nach Zwickau und Glauchau sowie in fast alle Ortsteile der Gemeinde.
- 12 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 Öffentlichen Personennahverkehr nochmals erheblich verbessert.
- 13 Der Standort ist damit auch gut geeignet, eine geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen und so zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung beizutragen.

6.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Den weiteren Ausführungen ist zunächst eine Klarstellung zur Auslegung des Begriffs des Baugebiets (BG) in diesem BBP voranzustellen. Es handelt sich um ein relativ kleinflächiges PG. Die Planungskonzeption sieht für die in Zi. 5, Rn. 1 aufgeführten vorzugsweisen Errichtung der Wohngebäude inzwischen eine zeitlich überwiegend zeitnahe und gleichlaufende Entwicklung der Baulandflächen vor. Auch besitzen die Baulandflächen des PG eine ihnen klar zugeordnete Erschließungsstraße. Lediglich die Teilfläche des WA2 ist durch die Verkehrsflächen von den anderen WA getrennt. Die weitergehende Trennung in die Teilbereiche WA 1, 3 und 4 der erfolgt allein aus Gründen der Festsetzungen zur Ausnutzung der künftigen Baugrundstücke des PG. Es besteht eine unmittelbare räumliche und auch funktionale Beziehung aller im BBP zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen. Die vorgenannten Gründe rechtfertigen es, alle zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen als **ein** BG ausweisen bzw. zu verstehen²⁸.

o Festsetzung des Baugebiets - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 1 Das geplante Baugebiet dient, wie bereits in Zi. 2.3, Rn. 2f ausgeführt, der vorzugsweisen Befriedigung bestehender Bau- und Wohneigentumsnachfragen junger Menschen bzw. Familien und insbesondere der von einer starken Abnahme gekennzeichneten, von der Ausbildungs- in die Berufsausübungs- und Familiengründungsphase wechselnden Bevölkerungsgruppe der über 25 bis unter 40. Die Wohn- und Nutzungsangebote sollen daher auf die Wohn- und Nutzungsverhältnisse und -bedürfnisse insbesondere dieser Altersgruppe ausgerichtet werden.
- 2 In Wohngebieten kleinerer Orte / Ortsteile entwickeln sich erfahrungsgemäß ergänzende Nutzungen in Richtung Ausübung nicht störender heim- und kleingewerblicher Nutzungen innerhalb der Wohngebäude / Wohngrundstücke. Künftigen Eigentümern und Bewohnern sollen daher entsprechende, über die Dauerwohnnutzung hinausgehende nicht störende, gut wohnverträgliche Nutzungsoptionen gewährt werden, i.S. des Ermöglichens einer verkehrsmindernden Verbindung von Wohnen und nicht störender Berufsausübungen bzw. auch i.S. einer verbrauchernahen Versorgung mit sozialen sowie heim- und kleingewerblichen u.ä. Dienstleistungen.

²⁸ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 84 zu § 1 Abs. 4, S. 122, Stuttgart, 12. Auflage 2014 sowie a.a.O., S. 132, 13. Auflage 2019
Begründung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm - Allgemeiner Teil

- 3 Diese Nutzungen können städtebaulich und bauplanungsrechtlich vielfach z.T. den Handwerksbetrieben bzw. auch den freiberuflichen Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO zugerechnet werden. Abgrenzungen zwischen freiberuflichen Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO und Handwerksbetrieben i.S. des § 4 II Nr. 2 BauNVO sind dabei z.T. schwierig. Eine eindeutige Zuordnung ergibt sich dabei oft nur in der Art der jeweiligen Betriebsbeschreibung bzw. Ausübung der Tätigkeit, z.B. bei EDV-Dienstleistungen²⁹.
- 4 Bzgl. der verbrauchernahen Versorgung gilt das auch im Hinblick auf die umgebende Ortslage, wo derartige Strukturen weitgehend fehlen. I.V.m. dieser Zielstellung einer Zulässigkeit, in ländlichen Ortsteilen als durchaus üblich anzusprechender wohnergänzender Nutzungen ist die Wohnnutzung nur als vorherrschend anzusehen. Daher wird für das PG ein WA i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

○ **Nutzungsrahmen / Einzelnutzungen**

- 5 Die Zulässigkeit der Wohngebäude gemäß § 4 II Nr. 1. BauNVO nach TF 1.1 (1) begründet sich im festgestellten Bedarf.
- 6 Die avisierten Ergänzungsoptionen sollen aufgrund der Lage des Standorts und dem erwünschten Zuzug von Familien in einem angemessenen Umfang die Wohnnutzung unterstützen und ergänzen. Auch die unter den Bedingungen der Corona-Pandemie verstärkte Einführung von Heimarbeitsplätzen wird über die Pandemie weiter an Bedeutung behalten. Dem soll mit dem getroffenen Zulässigkeitsrahmen ebenso entsprochen werden. Deren Zulässigkeit orientiert sich an einer hohen Verträglichkeit mit der Wohnnutzung in Form des Dauerwohnens (vgl. Zi. 5.1, Rn. 9f).
- 7 Nicht störende Handwerksbetriebe gehören zu den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig im WA zulässigen baulichen Nutzungen. Mit ihrer Zulässigkeit sollen nicht störende heim- und kleingewerbliche Tätigkeiten, insbesondere im Nebenerwerb ermöglicht werden. Damit soll künftigen Bewohnern i.V.m. den oben dargelegten tragenden Planungszielen über die Dauerwohnnutzung hinausgehende neben- oder auch hauptberufliche Nutzungsoptionen i.S. einer verbrauchernahen Versorgung und wohnnahen Berufsausübung gewährt werden.
- 8 In gleicher Weise wie für die Handwerksbetriebe gilt dies für Räume für freie oder in gleichartiger Weise ausgeübte Berufe. Sie wären lt. § 13 BauNVO im WA ohne weitere allgemeine Einschränkungen aus der BauNVO allgemein zulässig. Aufgrund der in Zi. 2, Rn. 1 dargelegten Zielstellung eine hohen Wohnverträglichkeit³⁰ der zulässigen Nutzungen zu erreichen, können freiberufliche Praxen, z.B. eine gutgehende Arztpraxis schnell über ein hohes Patienten- und damit verbunden Verkehrsaufkommen mit hoher täglicher Fluktuationsrate ungewollte Störungen gerade in einem so kleinen PG erzeugen. Daher erfolgt, auch unter Berücksichtigung der Lage und geringen Größe des PG eine Beschränkung auf solche freiberuflichen Tätigkeiten, die keine Mitarbeiter beschäftigen. Hier ist erfahrungsgemäß auch nur ein geringer Besucherverkehr zu erwarten.
- 9 Die Zulässigkeit der in aller Regel gemeinbedarfsbezogenen Anlagen nach § 4 II Nr. 3 BauNVO, ausgenommen Anlagen für sportliche Zwecke, sollen insbesondere wohnortnahe soziale und kulturelle Betätigungen fördern und Bedürfnisse fördern. Da sie dem Edikt der Gebietsverträglichkeit unterliegen, werden diesseits auch i.V.m. der einreihigen Erschließungssituation keine erheblichen Konflikte zur Wohnnutzung gesehen.

²⁹ vgl. VGH BW B. v. 01.08.2005 Az. 5 S 1117/05 zur Klärung der Tätigkeitsausübung einer Internetagentur als „freiberuflich“ i.S. des § 13 BauNVO

³⁰ Eine hohe Wohnverträglichkeit begleitender Nutzungen (also mit geringen Verkehrs- und Lärmbelastungen verbundene Nutzungen im Gebiet selbst) ist ein elementarer Bestandteil einer hohen Wohnqualität von Wohngebieten.

- 10 Aus den gleichen, in Rn. 7 beschriebenen Gründen werden die allgemein in einem WA zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Anlagen für sportliche Zwecke sowie alle nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 III BauNVO für unzulässig erklärt.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) soll eine 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 erreicht werden. Um dies zu erreichen, wird die zulässige GRZ in dem südlichen WA 3 gegenüber den anderen nördlichen, flexibel unterteilbaren WA 1, 2 und 4 reduziert. Mit den beiden Festsetzungen lassen sich in etwa gleich große Überdeckungen erreichen. Damit kann das Errichten übermäßiger Baukörper vermieden und ein in sich geschlossener Eindruck erreichen werden.
- 2 Anlagen nach § 19 IV, S. 2, 1. HS BauNVO dürften rein rechtlich die festgesetzte GRZ um 50% überschreiten. Das wäre im vorliegenden Fall der WA 1, 2 und 4 eine Überschreitungs-GRZ von 0,15, also mithin eine Gesamt-GRZ von 0,45 und im WA 3 von 0,125, also mithin eine Gesamt-GRZ von 0,375. Dabei korrespondiert § 19 IV S. 2, 1. HS BauNVO seit der BauNVO 1990 durch das Anrechnungsgebot des Abs. 1 insbesondere mit dem in § 1a II BauGB gesetzten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- 3 I.V.m. dem Baukonzept der Mustersiedlung gemäß Zi. 2 kann die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 IV BauNVO in den WA 1, WA 2 und WA 4 zur GRZ für die Hauptanlagen gegenüber dem offengelegten Entwurf von + 0,1 (GRZ 0,4) auf nunmehr auf + 0,05 (GRZ 0,35) reduziert werden.
- 4 Innerhalb der WA dient die Beschränkung der Überschreitungs-GRZ auf notwendige Garagen, Carports und Stellplätze eben diesem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken. Mit der Festsetzung soll eine Flexibilität bei der Errichtung vorbeschriebener Anlagen für die künftig ausgeübten Nutzungen innerhalb des zulässigen Nutzungsspektrums auskömmlich möglich. Durch die vorgenommene Reduzierung soll der Schutz von Grund und Boden weiter verbessert werden.
- 5 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nehmen an dieser Überschreitung auf Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich nicht teil.
- 6 Die Umgebung 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.
- 7 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

- 1 Die zulässige offene 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.

Die gegenüber dem offengelegten Entwurf vorgenommene Beschränkung der in der offenen Bauweise zulässigen Haustypen auf Einzelhäuser entspricht einerseits dem fortgeschriebenen Bebauungskonzept der geplanten Mustersiedlung. Andererseits dominieren in der Neuen Siedlung Einzelhäuser das städtebauliche Erscheinungsbild.

- 2 Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) im PG folgt zwei Zielstellungen,
 - a) der linearen, die Straßenflucht begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude zum Erreichen einer geschlossenen städtebaulichen Ordnung im Innern des PG unter Sicherung eines Freihaltbereichs zum Straßenraum und
 - b) der Freihaltung ausreichend großer Fläche zur Strukturierung der künftigen Baugrundstücke gegeneinander und nach außen.
- 3 Die umgriffene Fläche und die Tiefe der üGF ist hinreichend bemessen die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige überdeckbare Grundfläche aufzunehmen.
- 4 Die im zeichnerischen Teil mittels Planzeichen 5 festgesetzte Ausschlussfläche A 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 Ziel ist die Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung zukunftsfähiger Wohnansprüche insbesondere der von einer hohen Abwanderung aus der Gemeinde gekennzeichneten niederlassungs- und familiengründenden 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 und rechtskräftig zulässigen örtlichen Bauvorschriften hat sich eine gewisse Vorprägung herausgebildet (geneigte Dachformen, tlw. in sich unterschiedlich abgewinkelt bzw. von beidseitig nahezu die gesamten Längsseite ausgebildeten, geschossbildenden Dachgauben durchbrochen; helle - kräftige Farbgebung der Fassaden mit geschossweise abgesetzten dunklen Verkleidungen; Garagen mit ausgebildeten sehr flachen bis Flachdächern). Diese sollen grundsätzlich aufgegriffen werden und in den zu bildenden, möglichst langfristig ausnutzungsfähigen Festsetzungsrahmen einfließen.

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)

- 4 Das PG biete sich von seiner Lage im Ortsgefüge (Randlage Ortskern, abseitig der Hauptstraßen und des historisch prägenden Kernensembles um Kirche und Rittergut) aber auch dafür an, zeitgemäßen Wohnformen auch moderne und zweckmäßige Gestaltungsformen zu ermöglichen. Deswegen sollen auch zeitgemäße die Gebäudegrundfläche in möglichst allen Geschossen ausnutzende Gebäudeformen mit Flachdachlösungen und mehr oder weniger ausgeprägten Penthouse- bzw. Staffelgeschosslösungen zulässig werden. 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 Seitens des SG Kreisentwicklung wurde in seiner Stellungnahme vom 10.10.2022 das Thema Dachgestaltung thematisiert. Festsetzungen zu Dachform und Dachneigungen seien nur in der Art vorhanden, dass Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 70° zulässig sind. Daher sollte geprüft werden, ob die Ermöglichung von modernen und zweckmäßigen Gestaltungsformen der Eigenart der vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung am Rathausweg widerspricht und die gewachsenen Strukturen des vorhandenen Ortsbildes beeinträchtigt werden.
- 7 Trotz der ausführlichen Begründung nach der Prüfung griff das SG Kreisentwicklung in seiner Stellungnahme vom 05.04.2024 wiederholend auf und verband es diesmal mit dem Verweis einer zusätzlich möglichen „Strukturstörung“ durch den Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen.
- 8 Dem ist zunächst unter Verweis auf die ausführlichen Darlegungen der Zi. 6.5 zur inzwischen durch zwei Jahrhunderte Überformung ausgebildeten Ortsstruktur zu entgegnen. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen wurden auf die Anregung hin nochmals geprüft. Sie bleiben auch nach erneuter Prüfung unter Verweis auf die vorgenommene Prüfung bei der Erarbeitung des offengelegten Entwurfs im Ergebnis unverändert. Die dort vorgenommene Würdigung ist städtebaulich und baukulturell gemäß der nachfolgenden Ausführungen weiterhin gültig. Die grundlegende kleinteilige, lineare südwest-nordost-ausgerichtete städtebauliche Struktur wird, topografisch angepasst ins PG fortgeschrieben.
- 9 In der Begründung des offengelegten Entwurfs wurde 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 (vgl. Zi. 6.6). Von daher wird es diesseits städtebaulich nicht als nachteilig angesehen, dass sich zeitlich nacheinander folgende Epochen nebeneinander entwickeln.

- 10 Weiterhin ist gemäß Zi. 2 geplant, eine Mustersiedlung mit 15 besonders energiesparenden, effizienten und dem Klimaschutz dienenden Wohngebäuden in Form von KfW 40-Effizienzhäusern zu errichten. Die Energieversorgung (Stromdirektheizung i.S. des § 71d GEG mittels gebäudebezogener Solardächer oder gruppenbezogene Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen-Hybridheizungen i.S. des § 71h GEG) ist jedoch noch nicht abschließend entschieden. Da das Flachdach hinsichtlich der Minimierung des Wärmeverlustes die günstigste Dachform ist³², soll diese Dachform als Option gerade unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der CO₂-Reduzierung i.V.m. mit der geplanten Errichtung von KfW 40-Effizienzhäusern im PG erhalten bleiben.
- 11 Der in der Stellungnahme weiter enthaltene Verweis auf den Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen widerspricht im Übrigen der eigenen positiven Stellungnahme des SG Kreisentwicklung vom August 2023 auf die Anfrage der Gemeinde über eine Fortführung des BBP als BBP der Innenentwicklung nach §13a für die einbezogene Teilfläche der Außenbereichsinsel im Siedlungsbereich Thurms (vgl. Anl. 5). Ein wesentlicher, der rechtlichen Bewertung zugrundeliegender Aspekt ist die, nach der Verkehrsauffassung gegebene Bebaubarkeit. Dem ist hier so.
- 12 Die an die Ausführungen der Zi. 2 und der voranstehenden Bewertung anknüpfende 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 auf ein Verbot der Aufständering i.V.m. der zu erwartenden überwiegenden Errichtung von Flachdächern bzw. der außerhalb des Ausbeuteoptimums von +/- 30° Abweichung der Südorientierung verzichtet. Der zulässige Aufständeringwinkel wird zur Einfügung an der zulässigen maximalen Dachneigung angelehnt. Solaranlagen sind als Dacheindeckungen i.S. der Textfestsetzung 2.1 (4) zu verstehen. Der Begriff umfasst auch Dachaufbauten. Durch das dortige Verbot der Verwendung reflektierender, d.h. die Sonneneinstrahlung ohne Dämpfung unmittelbar zurückstrahlender Materialien ist also auch auf Solaranlagen zur Vermeidung von Blendwirkungen anzuwenden.
- 13 Gründächer werden 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 entgegenwirken können (vgl. Zi. 6).
- 14 Mit der Festsetzung zu den unzulässigen Dachfarben soll die Störung der vorgeprägten städtebaulichen Ordnung im 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.

³² vgl. Goretzki, Peter; Energieeffiziente Bauleitplanung (Gutachten für die LHS Erfurt), S. 31; Stuttgart 2008

- 15 Bei der Fassadengestaltung soll einerseits durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben einer weiteren Verstärkung der bereits vorhandenen „Verbuntung“ und „Verdunklung“ entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Dem Ziel gemäß Satz 1 dienen auch die weiteren Verbote bzgl. greller, selbstleuchtender und reflektierender Farben der TF 2.2 (2) und 2.3 (3). Unter grell leuchtenden Farben werden dabei Farben verstanden, die hervorstechend, aufdringlich oder sehr intensiv wirken, z.B. durch ihre Farbeigenschaften wie neongelb oder neongrün.
- 16 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.
- 17 Die Regelungen zu Werbeanlagen werden wegen der Zulässigkeit nicht störender handwerklicher und kleingewerblicher 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 Innerhalb des PG befinden sich keine Kulturdenkmale. Das PG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone für den Ortsteil Thurm.
- 2 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 Landeamts für Archäologie (LfA) vom 26.09.2022 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.
- 3 Der Hinweis richtet sich an die nachfolgende Umsetzung der Planung. Für die Bauleitplanung besteht dbzgl. nur eine Hinweispflicht. Mit der Aufnahme wird dem archäologischen Belang hinreichend Rechnung getragen. Dies bestätigt auch die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Zwickau, die lediglich auf die Stellungnahme des LfA. Eine erneute Auslegung ist mit der Änderung von Hinweisen nicht verbunden.
- 4 Aufgrund eines darüber hinaus weiterhin möglichen Auffindens historischer Bodenfunde wurde gleichermaßen die dafür gesetzlich bestehende Meldepflicht ergänzend in den TH 3.9 aufgenommen.
- 5 Die Scheunen des ehemaligen Gehöfts Thurmer Nebenstraße 22 (Flst. 230/17) werden als Einzeldenkmale in der Denkmalliste geführt. Die minimalste Distanz der geplanten Bebauung zum Gehöft beträgt ca. 45 m. Eine der dem PG sichtzugewandten Seiten der denkmalgeschützten Scheunen ist allerdings baulich z.T. bereits stark geschädigt. Infolge dessen ist deren Erlebbarkeit bzw. die dbzgl. Bedeutung der Umgebung nur noch als allgemein bis, je nach Sichtbarkeit bzw. Einsehbarkeit untergeordnet bedeutend einzustufen.
- 6 Darüber hinaus wird die Erlebbarkeit durch die geplante Bebauung innerhalb des inzwischen rechtskräftigen BBP „Rathausweg“ weiter beschränkt (maximal zulässige HbA im relevant sichtmindernden WA 1 11 m ü öffentlicher Verkehrsfläche). Zwar steigt das PG nach Südwesten lehnhängig an, die Distanz erhöht sich jedoch auch je Baugrundstück um ca. 20 m.
- 7 Trotzdem wird auch zum Erhalt der Einseh- und Erlebbarkeit vom Rathausweg aus südlicher Richtung die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

- 8 Die südöstlich anstehende „Neue Siedlung“ ist eine Wohnsiedlung, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Es gibt dort keine denkmalgeschützten Gebäude oder einen Ensembleschutz.
- 9 Allerdings gingen im Zuge der erneuten Auslegung zum BBP „Rathausweg“ mehrere Stellungnahmen zum Umgebungsschutz und weitergehend zur Bewertung der Ortsstruktur ein. Deswegen soll die Thematik auch an dieser Stelle aufgegriffen werden.
- 10 Sinngemäß äußerten sich die Stellungnahmen zur Ortsstruktur, mit Bebauung dieses Bereichs würde die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in dieser landwirtschaftlich geprägten Ortslage zerstört werden.
- 11 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.
- 12 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. 6 - 8).
- 13 Die landwirtschaftliche Nutzung im Umgebungsbereich wird im PG, über ihre nur eingeschränkte Nutzungsfähigkeit bzgl. des anstehenden Geländes hinaus, schon längerfristig nur noch sehr extensiv (temporäre, teilflächig wechselnde ganzjährige Pferdeweide, zzzgl. Pferde-Paddock) betrieben und ist im Umgebungsbereich mindestens seit einem Jahrzehnt überhaupt nicht mehr prägend (zur Boden- und Flächennutzungs- sowie Sachgüterbewertung, vgl. Anl. 6, Tab. 2.1).

6.6 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Niederschlagswasser

- 1 Die SW-Entsorgung wird derzeit im und für das PG i.V.m. den angrenzenden Wohnentwicklungsflächen innerhalb des BBP „Rathausweg“ und des Flst. 230/17 im Trennsystem abschnittsweise neu aufgebaut. Das gegenständige PG soll nach Planreife angeschlossen werden.
- 2 Der aus dem PG führende SW-Kanal wird an den Mischwasserkanal DN 800 Sb der Wasserwerke Zwickau (WWZ) GmbH im Buswendestellenbereich nordwestlich des Plangebiets angebunden. Dazu besteht eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Grundstücke des Entwicklungsstandorts und der WWZ.
- 3 Lt. Stellungnahme der WWZ können entsprechend der vorliegenden Ausführungsplanung neue Kanäle im Trennsystem in die Planstraße 2 (PG „Oberer Rathausweg“) hinein verlegt werden. Daran sind die geplanten Häuser jeweils separat anzuschließen.



Abb. 6
 Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1800
 Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2021

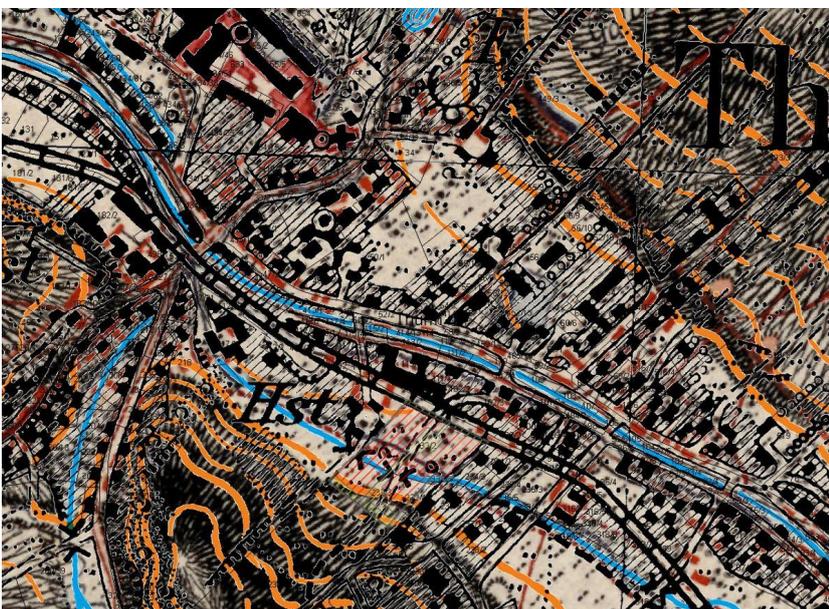


Abb. 7
 Abb. 1 überlagert mit Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg um 1930
 Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2021

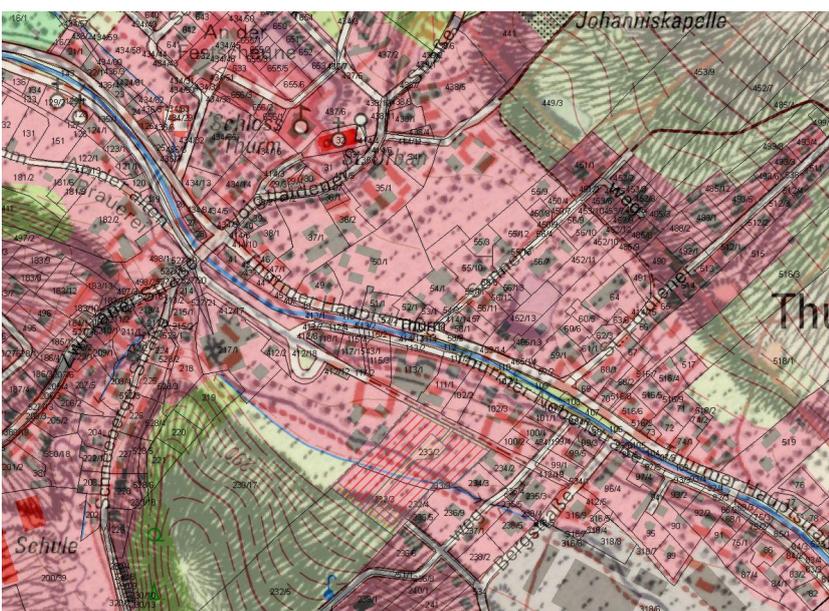


Abb. 8
 Abb. 1 überlagert mit heutiger Ortsstruktur Thurm im Bereich Rathausweg / Mühlberg
 Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2021

- 4 Eine funktionierende Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Anschluss an das zentrale Entsorgungssystem der WWZ gegeben. In ihrer Stellungnahme vom 10.08.2023 zum parallel in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“ bestätigt die WWZ, ihre dbzgl. Belange haben Berücksichtigung gefunden.
- 5 Für das Niederschlagswasser wird ebenfalls ein eigenes Entwässerungssystem für den gesamten Wohnstandort Rathausweg – Mühlberg aufgebaut, mit finaler Entsorgungsanlage auf dem Flst. 230/17 innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“.
- 6 In ihrer Stellungnahme vom 05.04.2024 zum offengelegten Entwurf i. V.m. dem im PG des angrenzenden und in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“ unter Verweis auf eine hinreichende Konfliktbewältigung der Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserentsorgung, sachbezogene textliche Festsetzungen innerhalb dieses BBP „Oberer Rathausweg“.
- 7 Dem ist an dieser Stelle zu entgegen, die BBP „Rathausweg“ (rechtskräftig und bereits weit überwiegend bebaut), dieser BBP „Oberer Rathausweg“ und der BBP Wohngebiet „Mühlberg“ für die überwiegenden Teile des Flst. 230/17 bilden zusammen das in drei (Teil-)BBP untergliederte bauliche Entwicklungskonzept für den Wohnstandort Rathausweg- Mühlberg ab.
- 8 Mit dem Erschließungsvertrag zum BBP „Rathausweg“ wurde dessen Erschließung von der Thurmer Nebenstraße her dem Grundstückseigentümer aller in den drei BBP liegenden Grundstücke als Erschließungsträger übertragen. Die Erschließungsstraße von der Buswendeschleife in das PG des BBP „Rathausweg“ ist errichtet. Ebenso ist auf Flst. 230/17 die kombinierte Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung errichtet. Der 1. Teil, der umlaufende Stauraumkanal hat die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde seit dem 13.10.22.
- 9 Über diesen Stauraumkanal außerhalb seines PG wird das Niederschlagswasser des inzwischen weit überwiegend bebauten BBP „Rathausweg“ rückgehalten und anschließend gedrosselt in den Mülsenbach abgeleitet. Die zuführenden Kanäle sind errichtet. Der Bereich der neuen Erschließungsstraße und der Standort der geplanten Niederschlagswasserentsorgung auf Flst. 230/17 sind Bestandteil des Erschließungsvertrags zur Erschließung des Baugebiets im BBP „Rathausweg“ (vgl. Anl. 11); die planungsrechtliche Sicherung durch zeichnerische Festsetzung des Standorts sowie die Bewältigung des erforderlichen Ausgleichs sind in den 3. (Teil-)BBP Wohngebiet „Mühlberg“ integriert.
- 10 Für die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung hat der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger separate Erschließungsvereinbarungen mit der WWZ geschlossen. Die beinhalten die Anbindung des Wohnstandort Rathausweg- Mühlberg an die Schmutzwasserkanalisation in der Thurmer Nebenstraße sowie die Übernahme der Betriebsführung der geplanten Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung durch die WWZ.
- 11 Dem Planungsträger steht es frei, durch die Planung auftretende Konflikte durch Festsetzungen im Plan oder durch städtebauliche Verträge zu regeln. Da alle Grundstücke im geplanten Wohnstandort Rathausweg- Mühlberg einen gemeinsamen Eigentümer haben, der gleichzeitig als hinreichend qualifizierter und leistungsfähiger Erschließungsträger fungiert, hat und wird die Gemeinde die Erschließung des Wohnstandorts Rathausweg- Mühlberg mit seinen drei (Teil-)BBP mit dem Grundstückseigentümer als Erschließungsträger durchführen.
- 12 Der Eingriffsausgleich für die Erschließungsstraße und Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung werden im 3. (Teil-)BBP Wohngebiet „Mühlberg“ abgearbeitet, weil dort die Standorte und Eingriffe räumlich vorortet sind. Dieser BBP befindet sich parallel zu dieser Planung im Verfahren.

- 13 Nach diesseitiger Auffassung sind mit der geschilderten Situation und Vorgehensweise die Erschließungsbelange für diesen BBP hinreichend berücksichtigt. Die vorgebrachten Bedenken des SG Kreisentwicklung gegen ein unzureichende Berücksichtigung / Einbeziehung der Erschließungs- und Gebietsentwässerungsproblematik in den Planungsprozess werden den voranstehenden Aussagen folgend, nicht geteilt.
- 14 Durch die Textfestsetzung 2.3 (2) sollen die hangparallelen, seitlichen Grundstückseinfriedungen als Hecken ausgeführt werden. Die damit verfolgten planerischen Konfliktbewältigungsziele sind einerseits der Schutz des anstehenden Bodens vor Erosion und andererseits damit verbunden die Dämpfung wild abfließenden Wassers. Zusätzlich ist den festgesetzten Pflanzgeboten für Laubbäume eine Dämpfung auftreffender Niederschläge und damit weitergehend auch der oberflächennahen Abflüsse zuzubilligen.
- 15 Die gewählte Form der Bewältigung über einen städtebaulichen Vertrag und ergänzende Vereinbarungen des zugezogenen Erschließungsträgers mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern ist nach diesseitiger Ansicht unter den vorbeschriebenen Bedingungen hinreichend geeignet, eine sichere Gebietsentwässerung zu gewährleisten. Darauf bezogene Verträge nach § 11 BauGB können durch Landesrecht nicht untersagt werden.
- 16 Die Entsorgungsanlage ist in logischer Fortfolge des Vorausgesagten als Gesamtanlage konzipiert. Sie besteht in der dafür vorgesehenen Fläche aus drei Teilen, die da sind,
- d) 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),
 - e) 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
 - f) der mit einem zusätzlichen Rückstauvolumen ausgestatteten Stellplatzanlage (wiederum noch nicht wasserrechtlich genehmigt).
- 17 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.
- 18 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.
- 19 Standort, Ausführung und Berechnung des Rückhaltevolumens sind in Anl. 11 dargestellt.
- 20 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.

- 21 Planungsrechtlich wird die Gesamtanlage mittel der Planzeichen 9.1, 9.2 und 9.3 im angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“ nördlich des WA 2 (bestehendes Gehöft) an der Zufahrt von der Buswendeschleife in das dortige PG vorgesehen. Die Gesamtfläche in dessen PG wird durch den, vom wasserrechtlich bereits genehmigten Stauraumkanal fixierten äußeren Umgriff zzgl. eines Pufferstreifens gesichert.
- 22 Mit den ermittelten Werten, der der Anl. 11 beigefügten Berechnung, zum Rückhaltevolumen und der ortsge-
nau gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sowie dem einbezogenen Drosselabfluss in den Mülsenbach lässt sich die Entsorgungssicherheit für den rechtswirksamen und bereits überwiegend bebauten BBP „Rathausweg“ sowie diesen BBP „Oberer Rathausweg“ und den parallel in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“ gewährleisten.
- 23 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 02.04.2024 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.
- 24 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).
- 25 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.
- 26 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).
- 27 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.

- 28 Die untere Wasserbehörde erhebt in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf trotz einiger gleichlautender Kritiken keine Bedenken zur vorgelegten Niederschlagswasserentsorgung.
- 29 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 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.
- 30 Zum Umgang mit dieser Einwendung wurde nochmals fachliche Expertise eingeholt (vgl. Anl. 10). 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. 10 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.
- 31 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).
- 32 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.
- 33 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 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).

○ Abfälle

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden. Seitens des Amtes für Abfallwirtschaft bestehen dazu keine Einwände.
- 2 Es ist weiter vorgesehen, dass die künftigen Wohngrundstücke direkt an die Planstraße (künftig öffentliche Straße Mühlberg) anschließen. Die Straße soll gemäß vorliegender Erschließungsplanung eine Fahrbahnbreite von 5,55 m, mit einem für Müllfahrzeuge geeigneten Wendehammer erhalten. Der Wendehammer soll aufgrund der topografischen Bedingungen (eingesenkte Mitte des PG in Längsachse) zur Anwendung kommen. Bei dem geplanten Wendehammer ist ein Wenden für Müllfahrzeuge möglich.
- 3 Damit ist für eine, für die Abfallentsorgung hinreichende Erschließung aller Grundstücke des PG gegeben.

4 Zum bereits einmal offengelegten Entwurf wurden Hinweise zur künftigen Abfallentsorgung gegeben. Diese werden in der Anl. 2 in die weitere Planung übernommen und so den Vorhabenträgern, Bauwilligen und künftigen Grundstücknutzern zugänglich gemacht.

b) Versorgung

o Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen. Für die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebiets „Rathausweg“ wurde gemäß Stellungnahme der WWZ eine neue Versorgungsleitung zwischen den Anbindepunkten Buswendeschleife der Versorgungsleitung DN 125*11,4 PE in der Thurmer Nebenstraße und der Versorgungsleitung DN 150 AZ im Rathausweg im Ringschluss hergestellt.
- 2 Die TW-Versorgung dieses PG kann davon abgenommen werden. Entsprechend der Stellungnahme der WWZ zu diesem BBP vom 29.09.2022 ist dazu eine neue Versorgungsleitung von der neu errichteten Ringschlussleitung ins PG zu führen. An diese neue Stichleitung ist am Endpunkt ein Hydrant zu setzen.
- 3 An diese TW-Leitung sind alle künftigen Baugrundstücke jeweils separat anzuschließen. Für betroffene Häuser höherliegender Baugrundstücke, für die der AVB-gerechte Versorgungsdruck nicht zur Verfügung steht, sind zur Versorgung mit TW Druckerhöhungsanlagen (DEA) in jeweiliger Hausinstallation (nach Wasserzähler) mit Einbau eines Saugbehälters zu installieren.
- 4 Innerhalb des Flst. 232/5 und damit des PG befindet sich am Rand des Rathauswegs eine in Betrieb befindliche DEA der WWZ. Deren Funktion ist für die TW-Versorgung in Thurm zu erhalten. Deswegen wird die bestehende bauliche Anlage zzgl. eines Umfeldes von 3 m als Versorgungsfläche festgesetzt. Sie wird außerhalb der künftigen zu bildenden Baugrundstücke liegen. Ihrer Zugänglichkeit vom Rathausweg ist lagemäßig durch das unmittelbare Angrenzen an die Straße gewährleistet. Seitens der WWZ erfolgte zu dieser Festsetzung in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2022 keine unmittelbare Äußerung. Der Belang der ungehinderten Zugänglichkeit zur Anlage kann damit als hinreichend berücksichtigt angesehen werden.
- 5 Entlang südöstlicher Grundstücksgrenze des PG befinden sich neben der DEA, ein von dieser abgehendes Steuerkabel und eine TW-Leitung a.B. im Eigentum der WWZ.
- 6 Die Anlagen sind zu Gunsten der WWZ grundbuchlich gesichert. Zur planungsrechtlichen Dokumentation wurde der Schutzstreifen mittels Planzeichen 15.5 der PlanzV nachrichtlich in die Planzeichnung des BBP übernommen und nachgetragen. Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der künftigen Wohnbaugrundstücke sind lagebedingt nicht zu erwarten.
- 7 Für die Löschwasserversorgung steht zur Erstbekämpfung ein System mehrerer Ober- und Unterflurhydranten in der Umgebung bis 300 m um das PG zur Verfügung. Nach Aussage der WWZ stehen für die Löschwasserentnahme zwei nutzbare Hydranten im unmittelbaren Umfeld des PG,
 - a) Nähe des Hausgrundstückes Rathausweg 7 auf der Leitung DN 150 AZ sowie
 - b) Nähe Hausgrundstück Neue Siedlung 10 auf Leitung 180x16,4 PE aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung.
- 8 Aus diesen gleichzeitig zu nutzenden Hydranten kann eine Löschwassermenge von $72 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$ aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für eine Dauer über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

- 9 Die aufgrund der bis zu zweigeschossig möglichen Bebauung erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ / Stunde ist damit über diese beiden Hydranten darstellbar.
- 10 Darüber hinaus gibt es im weiteren Umfeld innerhalb des 300 m - Radius um das PG noch weitere Hydranten, die herangezogen werden können, hier der Hydrant
- c) Nähe Hausgrundstück Rathausweg 14 / Einmündung Thurmer Nebenstraße auf der Leitung DN 100 AZ.
- 11 Über diesen Hydranten besteht eine Versorgung von zusätzlich 24 m³ über eine Dauer von 2 Stunden.
- 12 Die Stabsstelle, Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz des LRA Zwickau merkte zu den voranstehenden Aussagen in ihrer Stellungnahme zum Entwurf an, damit ist theoretisch die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt.
- 13 Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass die tatsächliche Verlegelänge bis zum Ende der geplanten „Planstraße“ ab dem Hydranten Rathausweg 7 rund 250 m beträgt und ein Höhenunterschied von rd. 25 m überwunden werden muss. Weiterhin ist der Hydrant Neue Siedlung 10 nur bedingt nutzbar, da keine Verbindung zwischen Rathausweg und neuer „Planstraße“ vorgesehen ist. Damit liegen zwei Reihen Häuser / eingefriedete Grundstücke zwischen dem Hydranten und möglichem Brandobjekt, was als unüberwindbares Hindernis anzusehen ist.
- 14 Basierend auf den vorstehenden Erkenntnissen wurde darauf hingewiesen, dass die Löschwasserentnahmestelle idealerweise nicht weiter als 80 - 120 m entfernt sein soll und zwischen PG und Löschwasserentnahmestelle keine unüberwindbaren Hindernisse sein dürfen. Daher wird dringend geraten, im Rahmen der trinkwasserseitigen Erschließung zu prüfen, ob im Bereich der neuen „Planstraße“, idealerweise im Bereich des Wendehammers, ein neuer, wenn auch nicht so leistungsfähige Hydrant angeordnet werden kann.
- 15 Dem wurde gemäß der Abwägung zum vormaligen Entwurf im offengelegten Entwurf zunächst gefolgt und auf den i.V.m. der TW-Versorgung am oberen Ende der Planstraße im PG zu errichtende Hydrant als Löschwasserquelle angegeben.
- 16 Nach Aussage der WWZ in ihrer Stellungnahme vom 06.03.2024 soll der zu errichtende Hydrant an Endpunkt Versorgungsleitung in der Planstraße ausschließlich zu erforderlichen Spülzwecken und zu Entlüftungen genutzt werden. Aufgrund der Höhenlage bzw. der Druckverhältnisse sowie auch aufgrund der Dimension der geplanten Versorgungsleitung kann dieser Hydrant zu Löschzwecken jedoch nicht genutzt werden.
- 17 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 Wasserwerke Zwickau GmbH sind die oben in Rn. 7ff 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) und Nähe Hausgrundstück Rathausweg 14 (24 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden) weiterhin verfügbar.
- 18 Die Entfernung zwischen der hinteren Baugrenze im am weitesten abgelegenen Baugebiet WA 3 beträgt ca. 248 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. 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 einem Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Dabei ist nach Aussage der MITNETZ STROM die Versorgung vom Rathausweg her im Bereich der Planstraße erfolgt.
- 2 Davon können die einzelnen Hausanschlüsse abgenommen werden. Die künftige Versorgung kann damit auf Ebene der Bauleitplanung als hinreichend gesichert angesehen werden.
- 3 Die MITNETZ STROM steht dem vorgelegten BBP positiv gegenüber und stimmt der Planung unter Beachtung gegebener Forderungen und Hinweise prinzipiell zu. Die Hinweise werden in die Anl. 2 übernommen.
- 4 Die ins PG bestehende Kabeltrasse wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie liegt innerhalb der festgesetzten Planstraße. Diese soll nach ihrer Herstellung öffentlich gewidmet werden. Somit ergibt sich kein Bedarf an einer weitergehenden planungsrechtlichen Sicherung. Der Trassenabschnitt nach NW sollte an die künftigen Erschließungsbedingungen angepasst werden. Die soll aber Sache der nachfolgenden Erschließungsplanung bleiben. Auf eine Übernahme in die Planzeichnung, wie einen möglichen Ersatzvorschlag wird daher auch mangels bauplanungsrechtlicher Relevanz verzichtet.

○ **Telekommunikation**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen. Die Dt. Telekom hat keine Einwände, wenn erforderliche Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz jederzeit möglich sind. Bestand / Betrieb vorhandener TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.
- 2 Es wurde ein Lageplan mit den TK-Linien in und um das PG und eine Kabelschutzanweisung beigelegt sowie Hinweise zur weiteren TK-Versorgung gegeben.
- 3 Soweit im beigelegten Plan ersichtlich, liegen alle aktiven TK-Linien außerhalb des PG. Daher ist eine Beeinträchtigung von Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz unwahrscheinlich. Deren Bestand und Betrieb sind damit aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin gewährleistet.
- 4 Soweit im Plan ersichtlich, liegt innerhalb des PG nur eine als frei digitalisiert gekennzeichnete TK-Linie. Deren verzeichnete Lage ist tlw. nicht schlüssig bzw. mit den örtlichen Gegebenheiten nicht kompatibel. Die TK-Linie im Südwesten liegt außerhalb des PG. Alle nicht frei digitalisierten TK-Linien liegen außerhalb des PG. Daher ist eine Beeinträchtigung von Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz unwahrscheinlich. Deren Bestand und Betrieb sind damit aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin gewährleistet.
- 5 Wegen der Lageungenauigkeit und der den örtlichen Gegebenheiten widersprechenden Darstellung wird jedoch keine Übernahme in den in BBP vorgenommen sondern der Lageplan der Anl. 2 der Begründung beigelegt und so dem Erschließungsträger und künftigen Bauwilligen kundgetan. Sehr wahrscheinlich ist aber eine Lage im bestehenden Rathausweg bzw. dessen Seitenböschung. In diese Bereiche wird mit gegenständigen Planung nicht eingegriffen. Zur Klarstellung und Sicherung ist eine nachfolgende Ortung erforderlich. Dies wird Sache des Erschließungsträgers.
- 6 Da aber durch das Umswitchen des Planverfahrens in das Regelverfahren Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten im PG festgesetzt werden, wurde zur Sicherung von TK-Linien und anderen Ver- und Entsorgungstrassen vorsorglich ein Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausg. 2013 in den Texthinweise 3.8 der Satzung aufgenommen. Damit wird der Hinweispflicht gegenüber den nachfolgenden Planungen Genüge getan.

○ Gas

- 1 Gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebiets in der geplanten Nutzungsstruktur wird seitens des zuständigen Versorgungsträgers, der inetz GmbH, als möglich angesehen. In der angrenzenden Verkehrsfläche „Rathausweg“ in Höhe des Hauses Nr. 7 ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz für die Erdgasversorgung vorhanden.
- 2 In ihren Stellungnahmen vom 28.09.2022 und 01.03.2024 stimmte die inetz GmbH dem im damaligen beschleunigten Verfahren offengelegten Entwurf des BBP vollumfänglich zu.

7 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

7.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl

- 1 Das PG ist gemäß der Ausführungen der Zi. 6.1. ein Teilbereich einer allseits von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfassten Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteil Thurm.
- 2 Obwohl mögliche Umweltauswirkungen des BBP, außerhalb der Normierungen in § 13a I Satz 2 Nr. 2, Satz 4 und 5 BauGB, ohne Belang für die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs des § 13a BauGB sind³³, wird auf Vorschlag und in Abstimmung mit dem Antragsteller auf Empfehlung der Stellungnahme des Landratsamts Zwickau, SG Kreisentwicklung vom 29.08.2023 die Planung im Regelverfahren mit Umweltprüfung fortgeführt.
- 3 Mit dem Wechsel ins Regelverfahren sollen die Umweltbelange in der damit durchzuführenden förmlichen Umweltprüfung umfänglich bewertet und dargestellt werden (vgl. Teil B, Zi. 3.1ff).

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. 13).
- 2 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen [HE³⁴]) ergibt sich unter Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine ausgeglichene Bilanz mit einem Überschuss von 0,007 Punkten (vgl. Anl. 9). In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung und unter Einbeziehung der Komplementärnutzen der Ausgleichsmaßnahmen können die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung als insgesamt ausgeglichen gelten.
- 3 Erhebliche Eingriffe betreffen die Schutzgüter Boden mit den verlustig gehenden Funktionen Ertrag, Wasserkreislauf und Puffervermögen sowie Wasser mit dem flächenbezogenen Retentionsvermögen unterhalb der direkt zu überbauenden Flächen. Darüber hinaus sind keine als erheblich negativ zu qualifizierenden Auswirkungen zu erwarten. Das gilt auch unter Bezug auf eine nochmals durchgeführte Begehung für den Tierartenschutz.
- 4 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung können unter Einbeziehung der festgesetzten Pflanzgebote P_{G1} (z.T. als räumlich festgesetzte Pflanzfläche, tlw. grundstücksbezogen) und P_{G2} (räumlich festgesetzte Pflanzfläche) sowie der ergänzenden Festsetzungen mit ökologisch wirksamen Nutzen die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung als insgesamt ausgeglichen gelten.

³³ vgl. BVerwG U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21, Rn. 23

³⁴ Die Ermittlung erfolgte anhand der HE im Stand 2009, ergänzt um die Anlagen zur detaillierten Ermittlung von 2017

- 5 Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme zum offengelegten Entwurf wurde trotzdem nochmals eine aktuelle Einschätzung der Habitatpotenziale für relevante Tierarten vorgenommen (vgl. Anl. 6, Tab. 2.2).
- 6 Das PG ist durch angrenzende Siedlungsbebauungen (Neue Siedlung, Baugebiet Rathausweg) und im Baugebiet Rathausweg noch laufende Bautätigkeiten zu dessen weiterer Aufsiedlung zweiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine über die in Anl. 6, Tab. 2.2 der Begründung hinausgehenden Tierarten sowie Lebens- und Ruhestätten festgestellt.
- 7 Das PG zählt gemäß nochmaliger Prüfung der Karte 13 des RPI RC SF 2023 nicht zu den sehr relevanten bzw. relevanten Multifunktionsräumen. Bzgl. der Artengruppe der Fledermäuse ergingen auch keine auf eine Beeinträchtigung hindeutenden Hinweise ein. Dem PV RC reichte die vorgenommene Bearbeitungstiefe.
- 8 Aufgrund der im Zuge der Beteiligung zum offengelegten Entwurf vom 17.01.2024 erstmals dbzgl. kritischen Stellungnahme der UNB wurde im April 2024 eine nochmalige Aktualisierungsbegehung des PG durchgeführt. Neben Vögeln wurden auch auf andere Tierartengruppen betrachtet (vgl. Anl. 13).
- 9 Danach können auch weiterhin biotoypbezogen Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie für nahezu alle Artengruppen ausgeschlossen werden.
- 10 Zauneidechsenhabitate sind im Gesamtgebiet nicht mehr vorhanden. Für Amphibien besteht lediglich eine potenziell (nachrangige) Eignung der Weidefläche und der angrenzenden Gehölze. Insbesondere wurden jedoch weder auf der Fläche noch angrenzend mögliche Fortpflanzungsgewässer festgestellt. Das nächste potenzielle Laichgewässer, der Hammerteich, liegt über 700 m entfernt. Das PG ist von diesem durch mehrere Siedlungs- und hochfrequente Verkehrsbarrieren (Thurmer Hauptstraße mit DTV von ca. 4.000 Kfz. und Zwickauer Straße mit DTV von ca. 5.000 Kfz) getrennt. Die nächsten potenziellen Laichgewässer im Freiraum liegen über 1.300 m entfernt auf der jenseitigen Ortsseite Thurms.
- 11 Für Fledermäuse ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird.
- 12 Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich 2021 Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des plangegegenständigen Gebiets ergeben. Die Ergebnisse von 2021 bestätigten sich bei der Aktualisierungsbegehung im April 2024 im Wesentlichen.
- 13 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.
- 14 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).
- 15 Fällungen der Altbäume sind aber unwahrscheinlich, da die Baumreihe mittels Pflanzehaltungsfestsetzung P_e 1 (Textfestsetzung 1.5) dauerhaft zu erhalten ist. Habitataufwertung werden durch festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgegriffen.

- 16 Insgesamt handelt es sich dabei um häufige Arten der Dorf- und Siedlungsrandbereiche, deren Vorkommen keinen unlöslichen artenschutzrechtlichen Konflikt i.V.m. den für das III. Quartal 2024 ins Auge gefassten Erschließungs- und Bauarbeiten erwarten lässt. Einem kurzfristigen Baubeginn stehen damit auch nach den Ergebnissen der Aktualisierungsbegehung vom April 2024 keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. An der Planung kann daher, wie vorgesehen, weiterhin festgehalten werden.
- 17 Liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor, ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen³⁵.
- 18 Für den aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlichen Fall einer doch weitergehenden Verzögerung des Baubeginns wird in den BBP der Texthinweis 3.10 auf das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung und ein dbzgl. Abstimmungsgebot mit der unteren Naturschutzbehörde zur einer künftigen Vermeidung der Verbotstatbestände aufgenommen.

7.3 Festsetzung von Pflanzhaltungen

- 1 Die Erhaltungsgebote betreffen die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des PG. Die jeweiligen Gründe für das Erhaltungsgebot werden in nachfolgender Tabelle den Bepflanzungen zugeordnet.

Tab. 2 Zuordnung Erhaltungsgründe zu bestehenden Bepflanzungen

Quelle Eigene Darstellung II / 2022

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
Pe 2	Strauchhecke (65300335)	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Biotopwertigkeit • mittlere Sichtschutzwirkung • mittlere Filterwirkung

- 2 Die Erhaltungsgebote werden mit einer umlaufenden Sicherungsfläche festgesetzt. Damit sollen direkte Einwirkungen vermieden werden.

7.4 Festsetzung von Vermeidungsmaßgaben und Pflanzgeboten zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen

- 1 Durch die Textfestsetzungen (TF) 1.2.1 (Begrenzung Gesamt-GRZ auf 0,35 (WA1, WA2 und WA4) und 0,3 innerhalb WA 3 und 1.5 (wasserdurchlässige Befestigung, Gestaltung von mind. 60% [WA1, WA2, WA4] und 70% [WA3] als unbebaute und unbefestigte Grünflächen) 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 Grundstückszufahrten Stellplätzen und weiteren Flächen gegenüber einer Vollversiegelung nochmals erheblich weiter. Grundsätzlich kann hier auftreffendes Niederschlagswasser in der Fläche und seitlich weiter flächenhaft versickern. Das begrenzt die lokalen und punktuellen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserneubildung und bei Starkregenereignissen.

³⁵ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Aufl. Stuttgart 2022

- 3 Für die Baulandflächen des 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.I.V.m. der TF 1.5 (2) ist damit die Fläche [A] im oberen Hangbereich des Mühlbergs mit einer Größenordnung von ca. 1.300 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.
- 4 Die untere Bodenschutzbehörde des LK Zwickau erkennt in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2024 die oben in Rn. 1 und 2 begründeten Textfestsetzungen 1.2.1 und 1.4 mit ihren dargelegten positiven Wirkungen für den vorsorgenden Bodenschutz an.

b) Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

- 1 Die Pflanzfläche P_G 1 wird festgesetzt als Verbindungselement entlang der Grenze des WA2 zum PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ in Verlängerung der südlich anstehenden Baumhecke und den Begrünungsmaßgaben innerhalb des rechtskräftigen BBP „Rathausweg“. Damit wird zunächst die entsprechende Darstellung der Fortschreibung des FNP aufgegriffen. Mit dem vorbeschriebenen Lückenschluss entsteht eine geschlossene Grünverbindung mit Leitlinienfunktion zwischen den Teilbereichen des Wohnstandorts Rathausweg - Mühlberg. Diese Leitlinienfunktion wird zur Gliederung des Entwicklungsstandorts und seiner Entwicklungsbereiche für sehr geeignet erachtet. Die in der Pflanzfläche P_G 1 festgesetzte Grundflächenbegrünung soll i.V.m. den hier vorgegebenen Baum- und Strauchpflanzungen zusätzlich eine Gliederung zur Bausubstanz auf dem benachbarten Flst. 230/17 bewirken.
- 2 Flächen mit kombinierten Baum- und Strauchpflanzungen verbessern nach ZEPP insbesondere das flächenbezogene Retentionsvermögen einer Offenlandfläche um mindestens eine Wertstufe. Gleichzeitig wird damit der Schutz des Bodens vor Erosion in der Falllinie des Hanges verbessert und die Bodenfunktionen können sich infolge der Nutzungsextensivierung (Wegfall der Pferdeweidenutzung) regenerieren.
- 3 Weiterhin 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 weitgehend auch eine lokale Verbesserung des Kleinklimas bewirken.
- 4 Mit der Niederstrauchhecke in der Pflanzfläche P_G2 wird kleinräumig wesentlich die Zielrichtung Schutz des Bodens vor Erosion verfolgt. Außerhalb seiner oberen Lagen ist der Hang in Falllinie zum Mülsengrund im lehnhängigen Bereich vertikal zunächst konvex, später konkav gewölbt, quer zur Falllinie aber immer gestreckt. Um Erosionsschäden bereits in dieser Planung vorzubeugen, werden für die seitlichen, quer zur Falllinie liegenden Grundstücksgrenzen Einfriedungen
 - a) als ausschließliche Heckenbepflanzung bzw.
 - b) einer Hinterpflanzung zulässiger Drahtgitterzäune festgesetzt. Für eine tatsächliche Wirkung wird die Mindestbreite auf 0,5 m festgesetzt.

- 5 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.
- 6 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 Laub- u/o Obstbäumen innerhalb der Baugrundstücke. Insgesamt sind nach Festsetzung 18 Laub- bzw. Obstbäume, gestaffelt nach Größe der jeweiligen Baugrundstücke zu pflanzen.
- 7 Mit dieser Festsetzung soll über die zusätzliche Durch eine harmonische Einbindung des PG in das Orts- und Landschaftsbild aus nördlichen - nordöstlichen Blickrichtungen erreicht werden.
- 8 Die UNB kritisiert, dass die Bewertung des Eingriffsausgleichs in verbal argumentativer Weise erfolgte, was den erforderlichen Ausgleichsbedarf für die Versiegelung an Grundfläche nicht schlüssig belegen würde. Es sind zwar Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die jedoch in ihrer Wirkung mit Berücksichtigung des geplanten BBP „Mühlberg“ nicht zielführend sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich auszugleichen.
- 9 Dem ist entgegenzutreten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung lässt sich nach der Rechtsprechung nicht ausschließlich mathematisch erfassen. Manche Schutzgüter und Funktionen entziehen sich rein mathematischen Bewertungen. Daher ist es seit Jahrzehnten in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden gelebte Praxis die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbal – argumentativ vorzunehmen.
- 10 Nach § 18 I BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 des BauGB über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Das ist eine Anordnung. Eine mathematische Verfahrensvorschrift zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kennt das BauGB nicht.
- 11 Um die verbal-argumentativen Bewertungen zu flankieren und so einen Vergleichsfaktor zu erhalten, der biotische Wertfaktoren und Erheblichkeiten besser veranschaulichen hilft, wurde zusätzlich zu den verbal-argumentativen Bewertungen eine rechnerische Vergleichsermittlung auf Basis der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE) durchgeführt (vgl. Anl. 9). Aber auch die HE stellt unterschiedliche Arten ökologischer Funktionen fest, biotoptypenbezogene, flächenbezogene und nicht flächenbezogene Funktionen. Für letztere generell aber auch für die anderen Funktionstypen gibt die HE als Alternative die verbal-argumentative Ableitung der Wertminderungen vor. D.h. nichts anderes, die verbal-argumentative Ableitung ist eine sachlich und fachlich anerkannte Ermittlungsmethode für den Ausgleichsbedarf.
- 12 Sowohl in der verbal-argumentativen Bewertung, wie auch in der rechnerischen Vergleichsermittlung wurde das Erreichen des Ausgleichs der als erheblich eingeschätzten Umweltauswirkungen festgestellt.

- 13 Die festgesetzten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind sehr wohl geeignet die Eingriffe entsprechend der vorgenommenen Schutzgut- und Funktionsbewertungen vollumfänglich auszugleichen. Die funktionalen Gewinne und Wirkungen werden oben ausführlich dargelegt, die Wirkungspfade der als erheblich festgestellten Eingriffe und die gegenwirkenden vermeidenden, mindernden und ausgleichenden Wirkungen der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- 14 Die untere Bodenschutzbehörde des LK Zwickau erkennt in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2024 die getroffenen Ausgleichsfestsetzungen (TF 1.6.1, 1.6.2 und 2.3 Abs. 2) mit ihren dargelegten positiven Wirkungen für den vorsorgenden Bodenschutz an. Trotzdem erhält sie ihre Bedenken, ebenso wie die untere Naturschutz- sowie die Landwirtschaftsbehörde gegen die Planung weiter aufrecht.
- 15 Alle drei Stellungnahmen 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 in Zi. 7.5 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.
- 16 Rein fachliche Aspekte werden noch gesondert im Umweltbericht dargestellt.

7.5 Abwägung der umweltbezogenen Stellungnahmen

- 1 Die trotzdem weiterhin vorgebrachten Bedenken der in Zi. 7.4, Rn. 8 benannten Behörden wurden nochmals intensiv bzgl. des Bodenschutzes und der Erfüllung der Bodenfunktionen, ihrer klimatischen Freiflächenfunktion und 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.
- 2 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) Bodenschutz

- 3 Im Bereich zur Neuen Siedlung ist dem dort ausgewiesenen Regosol dagegen nur ein nachrangiges Ertragspotenzial zugeordnet. Überwiegend in der Oberhanglage ist dem Boden durch eine intensive und flächige Konzentration der Ganzjahrespferdenutzung (Paddock + angrenzende Bereiche) über alle Funktionen nur eine nachrangige Funktionserfüllung zuzurechnen. Auch besteht bei einer Offenlegung der Oberfläche in Teilen des PG eine hohe Erosionsgefährdung. Die beschriebenen Gegebenheiten sind auch ins Planungskonzept eingeflossen (z.B. die von der Behörde selbst als positiv i.S. des Bodenschutzes benannten Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ etc.). Der Belang deren Erhalts auf Grundlage ihrer Eignung und Relevanz für eine nicht bauliche Inanspruchnahme / Nutzung wird den für die städtebauliche Nutzung streitenden Belangen gegenüber gestellt.

- 4 Nach § 3 I Nr. 9 BBodSchG findet das Gesetz in Bezug auf die Regelungen des BauGB keine Anwendung, soweit dieses den Bodenschutz regelt. Das geschieht in § 1a II Satz 1 mit Bodenschutzklausel. Zu den Bodenfunktionen zählt auch die Nutzungsfunktion für Siedlungsflächen. Die Umwandlung, wie hier einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ist gemäß § 1a II Satz 4, 1. HS BauGB zu begründen. Dabei sollen gemäß § 1a II Satz 4, 2. HS BauGB Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.
- 5 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. Nach der Auswertungskarte der Bodenfunktionen ist das Ertragspotenzial aber in nicht unwesentlichen Teilen des PG (ca. 30% der Hangflächen) als nachrangig einzustufen. Das betrifft große Teile des WA 1 und Teile des WA 3. Bei Hangneigungen ab 18% sind die Funktionserfüllungsgrade gemäß Bodenbewertungsinstrument um eine Stufe herabzuwürdigen (mittige Teile WA 1 und gegenüberliegende Teilbereiche WA 2). Dies ist in die Betrachtung einzustellen. Ebenso trifft dies auf nachhaltige Bodenschäden durch räumlich konzentrierte und dadurch intensiv wirkende Nutzungen zu (Teile von WA 3; flächige Zerstörung Vegetationsschicht, erhebliche Verdichtung des Oberbodens). Auf den stark geneigten Hanglagen sinkt damit auch die Wertigkeit der Bodenfunktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung um eine Stufe ab. Aufgrund dessen ist die Fläche nur für eine Grünland- oder Forstnutzung geeignet.
- 6 In den BBP haben durchaus bodenschützende Festsetzungen Eingang gefunden. Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ist insgesamt, also inkl. Nebenanlagen in den WA 1, 2 und 4 auf max. GRZ 0,35 begrenzt. Im WA 3 liegt die zulässige Gesamtausnutzung bei GRZ 0,3. Als diese noch untersetzende Auffangfestsetzung dient Textfestsetzung (TF) 1.4 (2) mit der daran unmittelbar anknüpfenden Grünflächenfreihaltungsfestsetzung. TF 1.4 (1) setzt zur Minderung von Bodeneingriffen die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien fest. Diese wirken auch der Erzeugung abfließenden Wassers entgegen. Es kommt also nicht im gesamten PG zum Verlust der Bodenfunktionen, sondern nur unter den bebauten Flächen - und hier auch nur teilweise. Unter wasserdurchlässigen Befestigungen kann der Boden seine Wasserkreislauf- und Pufferfunktion zumindest teilweise weiter erfüllen. Dazu kommen die nunmehr festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Deren bodenschützende und für den vorsorgenden Bodenschutz positive Wirkungen werden erkannt und anerkannt. Insbesondere mit den Pflanzungen in der Fläche (1 Laubbaum je angefangene 800 m² Grundstücksfläche und den Heckenfestsetzungen zur hangparallelen Grundstückseinfriedung wirken retentionsfördernd und wirken potenziellen Erosionsgefahren entgegen. Damit haben die besonderen Erfordernisse aus der potenziell hohen Wassererosionsgefährdung und der Hanglage zu deren Vorsorge / Bewältigung Eingang in die Planung gefunden.

b) Klimafunktion

- 7 Die Freifläche stellt nach wertender Betrachtung keinen großräumigen Freiraum dar (vgl. Teil B, Zi. 3.1, lit. a)). 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.

8 Die Hanglage hat 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 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 Mülsengrunds 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.

c) Landwirtschaftliche Nutzungsfunktion

9 Die in diesen BBP sowie den nordwestlich angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“ 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.

10 Besondere im unteren Hangbereich (ca. 30% der Grünlandflächen im PG zum Baugebiet „Rathausweg“) liegen die Hangneigung mit über 18% bis an die 30% 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 Wohngebiet „Mühlberg“, nur mit anderer flächiger Verteilung. Ein weiteres, sehr starkes Indiz für eine fehlende wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grünlandflächen, ist das Fehlen einer erwerbslandwirtschaftlichen Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht in einer nur hobbymäßig betriebenen Pferdebeweidung.

11 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.

12 Eine Existenzgefährdung eines Landwirtschaftsbetriebs ist nach Aussage der unteren Landwirtschaftsbehörde nicht zu erwarten.

d) Belange der Inanspruchnahme

13 Die in diesen BBP sowie den nordwestlich angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“ einbezogene Grünlandfläche ist Teil einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs und 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. 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. Dem entspricht gemäß seiner Begründung auch das Ziel Z 2.2.1.4 des LEP 2013.

- 14 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.
- 15 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 die nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und des BBP „Oberer Rathausweg“ bereits städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.
- 16 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 angrenzende BBP „Oberer Rathausweg“ zum rechtskonformen Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB hätte zu Ende geführt werden könnte (vgl. Anl. 5).
- 17 Auch der Einlassung, dass für das Plangebiet keine städtebauliche Vorprägung bestünde kann unter den vorgenannten 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 angrenzenden PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“. 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.
- 18 Die Bebauung der Hanglage in diesem BBP führt die im 20.Jh. eingeleitete städtebauliche und ortsstrukturell systematische Bebauung der Oberlage des Mühlbergs weiter nach Nordosten. Dies steht auch in Einklang mit § 1 V Satz 2 BNatSchG.
- 19 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.
- 20 Ergänzend zu den Ausführungen sei ergänzt, dass der als Grundlage zur Ursprungsplanung des FNP erstellte Landschaftsplan der Hanglage keine klimatisch wirksame Bedeutung mit hoher und mittlerer Bedeutung zuweist. 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 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.
- 21 Für die Planung streiten die beschriebene Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die sich nach der, durch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung, bestätigte Verkehrsauffassung für eine Bebauung anbieten.
- 22 Der kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken ist auch nach der auf Grundlage der 8. RBV ermittelten so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Neu-Baugrundstücken zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist.

23 Die Abwägung zwischen dem Erhalt eines Freiraums innerhalb des Siedlungsbereichs (§ 1 VI BNatSchG) zum Gebot der Innenentwicklung (§§ 1a, 13a BauGB, 1 V Satz 2 BNatSchG) ist dabei nicht immer einfach. Aufgrund der ermittelten tlw. nur nachrangigen Erfüllungen der Bodenfunktionen, der anerkannt begünstigenden Wirkung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den vorsorgenden Bodenschutz, der insgesamt nachrangigen klimatischen Bedeutung, der fehlenden Anschluss- und Erweiterungsfähigkeit an andere landwirtschaftliche Flächen, dem nachweislich bestehenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken über den verfügbaren Bestand hinaus und dem Gebot der Innenentwicklung werden der vorgebrachten Belange auf Erhalt der Grünlandfläche im PG hinter dessen weitere bauliche Entwicklung zurückgestellt.

8 Planverwirklichung

- 1 Die Kosten dieser Planung werden mittels städtebaulichem Vertrag vom Eigentümer des Flst. 232/5 getragen.
- 2 Die Erschließung der Baugrundstücke sowie der Aufbau der erforderlichen technischen Infrastruktur erfolgt über einen privaten Erschließungsträger. Dieser ist der Grundstückseigentümer, der auch Erschließungsträger beim inzwischen umgesetzten BBP „Rathausweg“ war. Die vertraglichen Regelungen sind 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 bis auf die seitlichen Hecken alle weiteren 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 derzeitige Flst. des Plangebiets ist und verbleibt in privatem Besitz. Es ist, den Bedürfnissen der privaten Bauwilligen bzw. des Bauträgers entsprechend, in separate Baugrundstücke oder in Wohneigentum aufzuteilen und über private Veräußerung zu ordnen. Das Erfordernis eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens ist nicht erkennbar.
- 5 Ausgenommen davon sind nur die geplante innere Erschließungsstraße und die auf Flst. 232/5 liegenden Teile der öffentlichen Erschließungsstraße Rathausweg für die angrenzende Neue Siedlung.
- 6 Der Gemeinde Mülsen entstehen die Satzung keine Planungskosten sowie Herstellungskosten an Erschließungsstraßen und weiteren Erschließungsanlagen.
- 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 gemäß Anl. 7 wird auch in der Gesamtfortschreibung des FNP am der EF 6.2 festgehalten werden.
- 9 Mit dem Verlassen des beschleunigten Verfahrens und nunmehrigen Aufstellung im Regelverfahren unterfällt der BBP „Oberer Rathausweg“ 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 „Oberer Rathausweg“ Gebrauch gemacht werden.
- 11 Die Fortschreibung des FNP wird zwar kurzfristig weiter bearbeitet und EF 6.2 wird darin enthalten bleiben. Sollte sich dessen Fortschreibung aber dennoch weiter verzögern, wird auch in Anlehnung an die Stellungnahme der SG Kreisentwicklung des LRA Zwickau die Herstellung einer „Teilplanreife“ in Form einer räumlich begrenzten 5. Änderung des wirksamen FNP erwogen. Diese 5. Änderung kann dabei, unter Einbeziehung der Ausführungen der Zi. 5, Rn. 35ff für diesen BBP und den benachbarten BBP „Oberer Rathausweg parallel zu den beiden weiteren BBP-Verfahren erfolgen.
- 12 Dabei können dann beide BBP auch vor Genehmigung des vorbereitenden Bauleitplans, genehmigt und in Kraft gesetzt werden.

Lengenfeld, den 17.05.2024



.....
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. 14.705 m². Es umgreift die wesentlichen freiflächigen Bereiche des Flst. 232/5 des Ortsteils Thurm ab dem ehemaligen Rathaus im Norden bis auf ungefähr halbe Länge des Baugrundstücks Neue Siedlung, Hnr. 3 am Rathausweg. Es wird begrenzt, im Südosten auf seiner gesamten Länge von der Bebauung der Neuen Siedlung entlang des Rathauswegs sowie im Nordosten vom tlw. bereits bebauten Baugebiet „Rathausweg“ und dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Wohngebiet „Mühlberg“ im Nordwesten. Nach Südwesten wird es von dem westlich stockenden Laubmischwald und einem Streifen vorgelagerten Weide- und Wirtschaftsgrünlands (derzeitige Nutzung: Pferdekoppel) des eigenen Flst. begrenzt.

Es soll eine Mustersiedlung mit 15 KfW 40-Effizienzhäusern in preiswerter Fertigteilbauweise errichtet werden. Die Gebäude sollen dabei als Ensemble eine Einheit bilden. In Ausführung dessen sollen verschiedene Typen in kompakten und mit rechteckig-abgewinkelten Bauformen errichtet werden. Die Wohngebäude sollen freistehend in 2-geschossiger Bauweise beidseits parallel der Planstraße hangaufwärts ausgerichtet werden.

Dazu setzt der BBP fest,

- a) als Art der baulichen Nutzung WA für alle vier Baugebiete, mit Hauptnutzung Wohnen, dazu
- b) ergänzend nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke und
- c) er lässt Räume für freie Berufe zu, soweit diese keine Mitarbeiter beschäftigen;
- d) die darüber hinausgehenden Nutzungen nach § 4 II und III BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist bestimmt mittels

- a) einer GRZ von maximal 0,3 in den Teilgebieten der WA 1, 2 und 4 für bauliche Hauptnutzungen,
- b) einer GRZ von maximal 0,25 für bauliche Hauptnutzungen im Teilgebiet WA 3 sowie
- c) einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen.

Es werden neben geneigten auch Flachdächer zugelassen. Solar- und Gründächer sind ebenfalls ausdrücklich zugelassen. I.V.m. der Hanglage werden für die Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken vorgegeben. Die an den Rändern des PG anstehende Laubbaumreihe auf dem Oberhang und die Hecke zwischen Altem Rathaus und der bestehenden Wasserhebeanlage sind zu erhalten. Zum vorbeugenden Umweltschutz wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt und darüber hinaus vorgegeben, dass in den WA 1, 2 und 4 mindestens 60% der Baugrundstücksfläche und im WA 3 mindestens 70% der Baugrundstücksfläche zu begrünen sind. Im südwestlichen Bereich zum Laubmischwald werden Nebengebäude und Garagen innerhalb Waldabstandsfläche verboten.

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. des unmittelbar von Norden bis in die südwestlich liegenden Bereiche an das PG angrenzenden Wohnnutzungen,
- Boden, bzgl. die Ertrags- und Pufferfunktion der hauptsächlich anstehenden Braunerde, ausgenommen die Randbereiche zur Neuen Siedlung, die steileren Hanglagen und die Pferdekoppel
- die Anforderungen an den lokalen Grundwasserschutz sowie der
- die Laubbaumreihe entlang der Grenze zum Flst. 230/17 im Oberhangbereich.

Für **alle** anderen bewerteten Funktionen des Naturhaushalts im PG und im räumlichen Bezugsfeld 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 Pflanzgebote vorgesehen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 4 Laubbäume mit Unterpflanzen von Sträuchern PG1 am Rand des WA2 zum Flst. 230/17 auf ca. 500 m² und PG2 im Grenzbereich Wasserhaus als Niederhecke auf ca. 70 m²,
- Pflanzen eines Laub- bzw. alternativ Obstbaums je 800 m² Baugrundstücksfläche sowie
- Herstellen der Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenzen quer zur Falllinie des Hangs als grenzständige Hecken oder Hinterpflanzung bei Gitterdrahtzäunen,

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 60% der Baugrundstückflächen in den WA 1 WA 2 und WA 4 sowie 70% im WA 3 vorgeschrieben.

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.

Es soll, wie bereits in Teil A, Zi. 1, Rn. 1 und Zi. 2 angesprochen und beschrieben, eine Mustersiedlung mit 15 besonders energiesparenden, effizienten und dem Klimaschutz dienenden Wohngebäuden in Form von KfW 40-Effizienzhäusern in preiswerter Fertigteilbauweise errichtet werden. Die Gebäude sollen dabei als Ensemble eine Einheit bilden. Eine Mustersiedlung ist eine Siedlung im städtebaulichen Sinne, d.h. eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Gruppierung von Gebäuden für eine dauerhafte Nutzung nach einem entworfenen Plan, nur eben mit einer beabsichtigten Vorbildwirkung für künftiges – und wie hier – klimagerechtes Bauen.

Von daher liegt es bereits in der Natur der Sache, dass ein solcher Siedlungsgedanke sich vernünftigerweise nur in einer zusammenhängenden Fläche verwirklichen lässt.

Das PG liegt, wie oben bereits mehrfach ausführlich dargelegt, innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Aufsiedlung der Fläche ist als nachverdichtende Innenentwicklung i.S. der §§ 1a und 13a BauGB zu werten.

Bereits vor diesen Hintergründen 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. Der ÖPNV-Anschluss wird kurzfristig ebenfalls verbessert. Thurm bildet funktionsteilig mit St. Jacob den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt für die nördlichen Gemeindeteile Mülsens. Von daher gibt es für die Planung keine vernünftige Alternative.

Die innere Anordnung des WA1 ist aufgrund der topografischen Bedingungen bereits im Grundsatz vorgegeben. Die topografischen Bedingungen werden durch die doppelreihige Anordnung der Baufelder in Falllinie des Hanges aufgegriffen.

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

F. Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachungsmaßnahmen umfassen Kontrollen zur:

- Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (PG1 und PG2 sowie der Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke und Einhaltung der festgesetzten Heckenpflanzungen für die seitlichen Grenzen der Baugrundstücke) nach Pflanzung / vollständiger Fertigstellung / Herstellung durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag sowie im Rahmen vorzulegender Unterlagen in Genehmigungsverfahren und nach ca. 10 – 15 Jahren eine Erfolgskontrolle und
- Kontrollen auf Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für 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 umgreift die wesentlichen freiflächigen Bereiche des Flst. 232/5 des Ortsteils Thurm ab dem ehemaligen Rathaus im Norden bis auf ungefähr halbe Länge des Baugrundstücks Neue Siedlung, Hnr. 3 am Rathausweg. Es wird begrenzt, im Südosten auf seiner gesamten Länge von der Bebauung der Neuen Siedlung entlang des Rathauswegs sowie im Nordosten vom PG des rechtswirksamen Bebauungsplans „Rathausweg“ mit dem inzwischen bebauten WA 2 und dem PG des in Aufstellung befindlichen BBP Wohngebiet „Mühlberg“ im Nordwesten. Nach Südwesten wird es von dem westlich stockenden Laubmischwald und einem Streifen vorgelagerten Weide- und Wirtschaftsgrünlands (derzeitige Nutzung: Pferde-Paddock) des eigenen Flst. begrenzt. Es besitzt einen Umgriff von ca. 14.705 m².
- 2 Es soll eine Mustersiedlung mit 15 besonders energiesparenden, effizienten und dem Klimaschutz dienenden Wohngebäuden in Form von KfW 40-Effizienzhäusern in preiswerter Fertigteilibauweise errichtet werden. Die Gebäude sollen dabei als Ensemble eine Einheit bilden. In Ausführung dessen sollen verschiedene Typen in kompakten und mit rechteckig-abgewinkelten Bauformen errichtet werden. Die Wohngebäude sollen freistehend in 2-geschossiger Bauweise möglichst wenig strömungshemmend beidseits parallel der Planstraße hangaufwärts ausgerichtet werden.
- 3 Dazu setzt der BBP fest,
 - e) als Art der baulichen Nutzung WA für alle vier Baugebiete,
 - f) darunter als Hauptnutzung Dauerwohnen
 - g) dazu ergänzend nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke und
 - h) er lässt Räume für freie Berufe zu, soweit diese keine Mitarbeiter beschäftigen;
 - i) die darüber hinausgehenden Nutzungen nach § 4 II und III BauNVO werden nicht zugelassen.
- 4 Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist bestimmt mittels
 - d) einer GRZ von maximal 0,3 in den Teilgebieten der WA 1, 2 und 4 für bauliche Hauptnutzungen,
 - e) einer GRZ von maximal 0,25 für bauliche Hauptnutzungen im Teilgebiet WA 3 sowie
 - f) einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen.
- 5 Die Anordnung des Baufeldes erfolgt hangaufwärts beidseits parallel zur Planstraße. Im WA 3 umgreift es die erschließende Stichstraße U-förmig und verbindet die beiden hangaufwärts parallel laufenden Baufeldlinien. Die Gebäude sind ausschließlich mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- 6 Es werden neben geeigneten Dachformen auch Flachdächer zugelassen. Solar- und Gründächer sind ebenfalls ausdrücklich zugelassen. I.V.m. der Hanglage werden für die Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken vorgegeben.
- 7 Die an den Rändern des PG anstehende Laubbaumreihe auf dem Oberhang und die Hecke zwischen Altem Rathaus und der Wasserhebeanlage der WWZ sind zu erhalten. Zum vorbeugenden Umweltschutz wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt und darüber hinaus vorgegeben, dass in den WA 1, 2 und 4 mindestens 60% der Baugrundstücksfläche und im WA 3 mindestens 70% der Baugrundstücksfläche zu begrünen sind. Im südwestlichen Bereich zum Laubmischwald werden Nebengebäude und Garagen innerhalb Waldabstandsfläche 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. 6, 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. 7 der Begründung 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 innerhalb dieser Planung und des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ 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. 5).
- 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 sein³⁶. Die nachfolgenden Ausführungen und Bewertungen dienen der Vorbereitung einer begründeten und sachgerechten Abwägung.

b) Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Planstandorts

- 1 Der Umweltzustand des Planstandorts wird im räumlichen Bezugsfeld³⁷ 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. 6, Tab. 2.1).
- 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. Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 I und II BNatSchG i. V.m. § 21 SächsNatschG sind am Bebauungsstandort nicht nachgewiesen. Das PG liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) des Mülsenbachs (Bezug 100-jähriges Hochwasserereignis) sowie dessen ügB (Bezug 200-jähriges Hochwasserereignis). Das PG ist keine Altlastenverdachtsfläche.

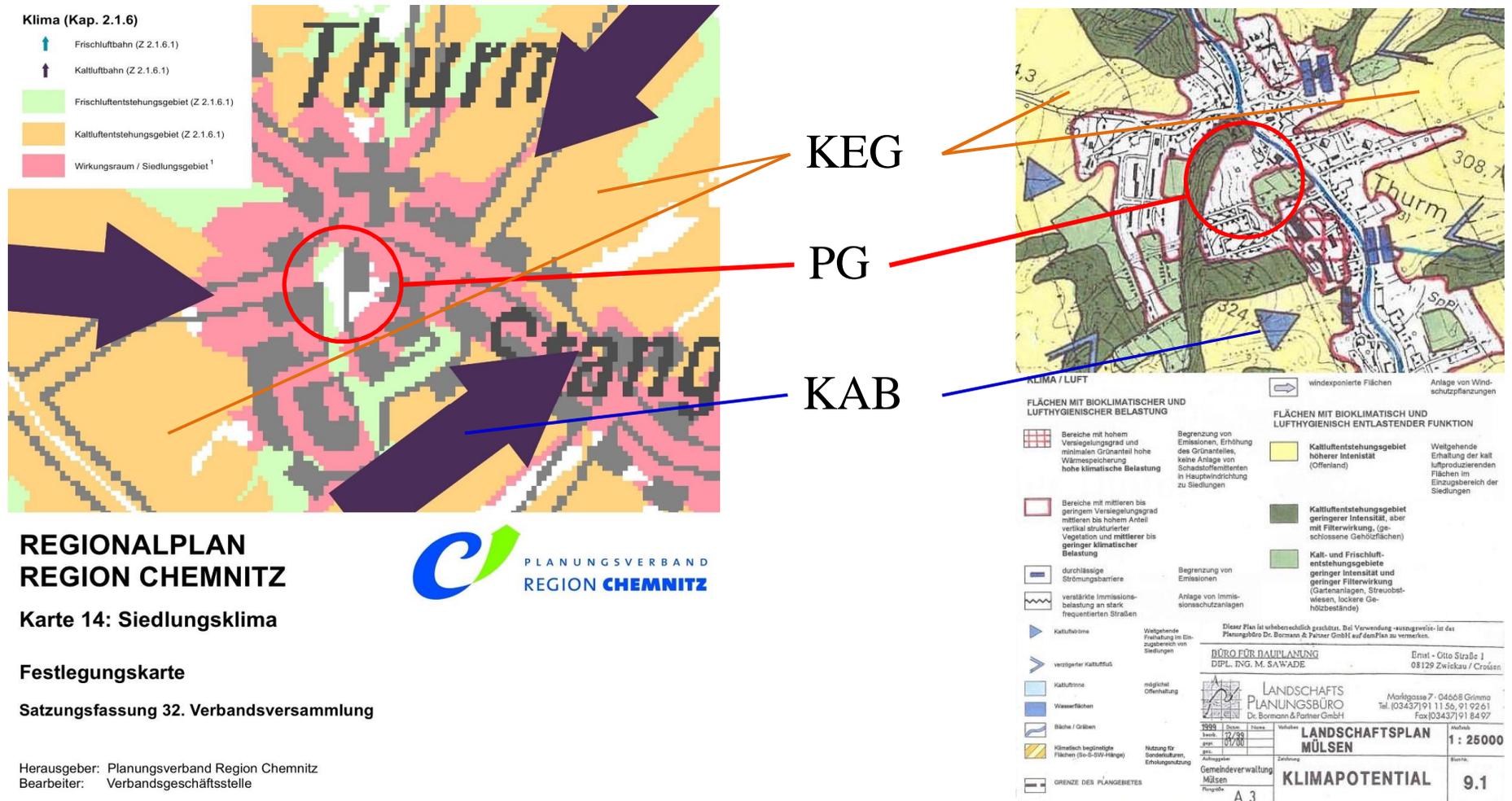
³⁶ vgl. Schumacher / Fischer-Hüftle; BNatSchG, Kommentar; Rn. 170 zu § 1, S. 146; 3. Auflage, Stuttgart 2021

³⁷ Das räumliche Bezugsfeld umfasst im Wesentlichen das PG selbst sowie den umgebenden Landschaftsausschnitt mit der Neuen Siedlung südöstlich, dem PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ auf Flst. 230/17 mit dem dortigen Gehöft und dem rückwärtigen Wald im Südwesten. Von Nordosten bis -westen begrenzt im Talzug die geschlossene, bebaute Ortslage das Bezugsfeld. 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. 6, Tab. 2.2). Auch nochmalige Auswertungen vorliegender Unterlagen / Begehung ergaben keine anderslautenden Anhaltspunkte.
- 6 Eine **besondere Bedeutung** bzw. **hohe Beeinträchtigungspotenziale** bestehen hinsichtlich der Schutzgüter
 - Mensch / menschliche Gesundheit bzgl. der unmittelbar von Norden 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,
 - anschließend an die von Südosten (Neue Siedlung) her ausstreichende Bodenformation des Regosols,
 - außerhalb der Hangbereiche mit Hangneigung ab 18% (überwiegend im NO des PG nahe der Grenze zum Baugebiet „Rathausweg“ und
 - der von der ganzjährigen Pferdehaltung stark beeinträchtigten Bodenbereiche im Südwesten, insbesondere des eingerichteten Pferde-Paddocks
 - den Anforderungen an den lokalen Grundwasserschutz sowie der
 - Biotop- und Nutzungstypen, hier Laubbaumreihe entlang der Grenze zu Flst. 230/17 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. 6, Tab. 2.1 und 2.2).
- 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.

Abb. 9 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 I/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.

- 10 Darüber hinaus ist die freie Hanglänge vom Kulminationsbereich bis an den Tiefenbereich der Ortslage mit i.M. ca. 150 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. Egidieners 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.
- 18 Ein weiteres, sehr starkes Indiz für eine fehlende wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grünlandflächen, ist das Fehlen einer erwerbslandwirtschaftlichen Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht in einer nur hobbymäßig betriebenen Pferdebeweidung.
- 19 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. Nach der Auswertungskarte der Bodenfunktionen ist das Ertragspotenzial aber in nicht unwesentlichen Teilen des PG (ca. 30% der Hangflächen) als nachrangig einzustufen. Das betrifft große Teile des WA 1 und Teile des WA 3. Bei Hangneigungen ab 18% sind die Funktionserfüllungsgrade gemäß Bodenbewertungsinstrument um eine Stufe herabzuwürdigen (mittige Teile WA 1 und gegenüberliegende Teilbereiche WA 2). Dies ist in die Betrachtung einzustellen. Ebenso trifft dies auf nachhaltige Bodenschäden durch räumlich konzentrierte und dadurch intensiv wirkende Nutzungen zu (Teile von WA 3; flächige Zerstörung Vegetationsschicht, erhebliche Verdichtung des Oberbodens). Auf den stark geneigten Hanglagen sinkt damit auch die Wertigkeit der Bodenfunktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung um eine Stufe ab. Aufgrund dessen ist die Fläche nur für eine Grünland- oder Forstnutzung geeignet.
- 20 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“ prüfbareren 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).
- 21 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.
- 22 Insgesamt handelt es sich dabei um häufige Arten der Dorf- und Siedlungsrandbereiche, deren Vorkommen keinen unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikt zu erwarten lässt.

- 23 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.
- 24 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.

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. lit. a) - lit. j) u. Anl. 6) bzw. durch die Ermittlung von Beeinträchtigungsintensitäten gemäß den zur Auswirkungsermittlung herangezogenen schutzgutbezogenen Steckbriefen (vgl. Anl. 7). Dabei wird das Vorhaben mit der Entwicklung ohne die Verwirklichung des BBP verglichen.
- 3 Potenzielle Wirkungen werden sachlich und zeitlich lt. Tab. 3 unterschieden.

Tab. 3 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
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 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 NOHL³⁸ und STRATMANN³⁹ durchgeführt. Bewertet wird die von außen sichtbare Grenzfläche des jeweiligen Baufelds in Bezug auf den jeweils sichtrelevanten LEB. Sie wird bei diesem Vorhaben allein bestimmt durch die Gebäudehöhe. Daraus leiten sich die Veränderung des visuellen Wirkraums ab (vgl. Anl. 6, Tab. 3.1ff).
 - 3 Durch die geplante Bebauung in allen WA mit max. 2 Vollgeschossen werden die anstehenden Bauhöhen der Neuen Siedlung (parallele Entwicklung auf gesamter Länge des PG) aufgegriffen und vom Tiefenbereich des Mülsengrunds bis in den oberen Hangbereich des Mühlberg in diesem BBP auf einer Breite von ca. 80 m fortgeführt. Geplante bauliche Dichte ist gering (GRZ inkl. zulässiger Garagen = 0,35, im oberhängigen WA 3 = 0,3).
 - 4 Die geplante Bebauung soll in zwei parallelen Baufeldern der Falllinie des Hanges folgend nach oben geführt werden und im WA 3 U-förmig miteinander verbunden werden.
 - 5 Von Westen ist der unmittelbar am Siedlungsrand ansteigende Hang von einem alten Laubwald bestockt. Dieser stockt im Kulminationsbereich bis über den Bereich der im SW anstehenden Neuen Siedlung hinaus. Der Wald wirkt damit nach Westen bis SW - NW sichtbegrenzend gegenüber dem sich westlich anschließenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thurms.
 - 6 Nach SO begrenzt die ebenso hangaufwärts anstehende Bebauung der Neuen Siedlung das Sichtfeld wirksam. 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 den nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung bereits städtebaulich erheblich vor. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus bereits städtebaulich erheblich mit. Ebenso wird das PG von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs mit ihren unterschiedlichen Bauweisen und Bauhöhen geprägt.
 - 7 Aus den obigen 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 Wirkraum⁴⁰ 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. Aufgrund der visuellen Vorbelastung auf der Gegenseite des Mülsengrunds (Bebauung bis in etwa gleichlautende Geländehöhen von ca. 302,5 m, Mobilfunkmast, technische bauliche Anlagen) einer fehlenden Veränderung des visuellen Höhenprofils und der dauerhaft wirksamen Sichtbegrenzung durch den Laubmischwald ist dies jedoch **nicht als erheblich nachteilige** Auswirkung zu qualifizieren.

³⁸ vgl. Nohl, Werner; Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

³⁹ 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.

⁴⁰ 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. Zwar ist der anstehende Wald als FFH-Lebensraumtyp erfasst. Die in das PG einbezogene Freiraumteilfläche ist davon allerdings nicht umgriffen. Aus dem geplanten Nutzungsspektrum des WA lassen sich **keine** dbzgl. erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

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. 4 **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. Diese wirken unter Bezugnahme auf die Festsetzungskulisse dieses BBP zur Ausnutzung der baulichen Grundstücke gemäß Zi. 1 dieses UB auch dauerhaft in die Anlagen- und Betriebsphase hinein.
- 3 Anlagen- und betriebsbedingt sind daraus folgend **keine** erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

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. Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des plangegegenständigen Gebiets ergeben. Aus weiteren herangezogenen regionalen Grundlagen ergaben sich keine gegenteiligen Hinweise bzw. Anhaltspunkte.
- 3 Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme zum offengelegten Entwurf vom 17.06.2022 wurde trotzdem nochmals eine aktuelle Einschätzung der Habitatpotenziale für relevante Tierarten vorgenommen (vgl. Anl. 6, Tab. 2.2).
- 4 Das PG ist durch angrenzende Siedlungsbebauungen (Neue Siedlung, Baugebiet Rathausweg) und im Baugebiet Rathausweg noch laufende Bautätigkeiten zu dessen weiterer Aufsiedlung zweiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine über die in Anl. 6, 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.
- 5 Das PG zählt gemäß nochmaliger Prüfung der Karte 13 des RPI RC SF 2023 nicht zu den sehr relevanten bzw. relevanten Multifunktionsräumen. Bzgl. der Artengruppe der Fledermäuse ergingen auch keine auf eine Beeinträchtigung hindeutenden Hinweise ein.
- 6 Danach konnten auf der vorhandenen artenschutzfachlichen Einschätzung aus 08/2021 und eigenen Begehungen biotoypbezogen Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie für nahezu alle Artengruppen ausgeschlossen werden.
- 7 Aufgrund der im Zuge der Beteiligung zum offengelegten Entwurf vom 17.01.2024 erstmals dbzgl. kritischen Stellungnahme der UNB wurde im April 2024 eine nochmalige Aktualisierungsbegehung des PG durchgeführt. Neben Vögeln wurden auch auf andere Tierartengruppen betrachtet (vgl. Anl. 13).
- 8 Danach können auch weiterhin biotoypbezogen Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie für nahezu alle Artengruppen ausgeschlossen werden.
- 9 Zauneidechsenhabitate sind im Gesamtgebiet nicht mehr vorhanden. Für Amphibien besteht lediglich eine potenziell (nachrangige) Eignung der Weidefläche und der angrenzenden Gehölze. Insbesondere wurden jedoch weder auf der Fläche noch angrenzend mögliche Fortpflanzungsgewässer festgestellt. Das nächste potenzielle Laichgewässer, der Hammerteich, liegt über 700 m entfernt. Das PG ist von diesem durch mehrere Siedlungs- und hochfrequente Verkehrsbarrieren (Thurmer Hauptstraße mit DTV von ca. 4.000 Kfz. und Zwickauer Straße mit DTV von ca. 5.000 Kfz) getrennt. Die nächsten potenziellen Laichgewässer im Freiraum liegen über 1.300 m entfernt auf der jenseitigen Ortsseite Thurms.
- 10 Für Fledermäuse ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird.
- 11 Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich 2021 Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des plangegegenständigen Gebiets ergeben. Die Ergebnisse von 2021 bestätigten sich bei der Aktualisierungsbegehung im April 2024 im Wesentlichen.

- 12 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.
- 13 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).
- 14 Fällungen der Altbäume sind aber unwahrscheinlich, da die Baumreihe mittels Pflanzehaltungsfestsetzung P_e 1 (Textfestsetzung 1.5) dauerhaft zu erhalten ist. Habitataufwertung werden durch festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgegriffen.
- 15 Insgesamt handelt es sich dabei um häufige Arten der Dorf- und Siedlungsrandbereiche, deren Vorkommen keinen unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikt i.V.m. den für das III. Quartal 2024 ins Auge gefassten Erschließungs- und Bauarbeiten erwarten lässt. Einem kurzfristigen Baubeginn stehen damit auch nach den Ergebnissen der Aktualisierungsbegehung vom April 2024 keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. An der Planung kann daher, wie vorgesehen, weiterhin festgehalten werden.

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 einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs (FL 1; ANL);

c.a) Boden

- 1 Die Böden in der in das PG einbezogenen Teilfläche besitzen überwiegend grundsätzlich 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 Für die Auswirkungsprognose ist weiter zu beachten, dass die vorgenannten Bodenfunktionen ab einer Hangneigung von 18% in ihrer Erfüllungsstufe um eine Wertstufe abzusenken sind.

Tab. 5 Auswirkungsprognose Veränderungen Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1: BAU, ANL)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
BO 1	IST BBn: BB (F, P: IV, W III); Prognose: BB	BAU	Zeitlich begrenzte Belastung mit schweren Maschinen / evtl. Bodenlager ah. üdGF;	sehr stark - stark negativ	punktuell	vorübergehend
	ab HN > 18%: AB (F, P: III); Prognose: AB		Bodenöffnungen und Wiederaufbau Bodenprofil nach Leitungsverlegungen	mittel - gering negativ		
	IST RQn: AB (P, W III); Prognose: BB					
BO 1, BO 2	IST BBn: BB / AB (F: IV, III) Prognose: UB (F I)	BAU; ANL	Überbauen mit allen baulichen Anlagen	stark negativ	punktuell	andauernd
	IST BBn: BB (P: IV, W III) Prognose: AB (P: III, W II)		Nutzungsänderung in wasserdurchlässiger Bauweise (Minderung der Funktionen); Ausschluss Stein-, Schotter- u. Kiesgärten	gering negativ		
	IST: BB / AB (F,P: IV, W bzw. alle III) Progn: UB (alle s. ger.)		Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden auf TF WA 1, 2, 4 (Gesamt-GRZ 0,35), WA 3 (Gesamt-GRZ 0,3) u. öff. VF	stark negativ		
			Erheblichkeit	BAU ah. üdGF: unerheblich nachteilig		
				ANL: Verlust F,W,P erhebl. nachteilig; Minderung W, P: unerheblich nachteilig		

- Die zu erwartenden dauerhaft wirkenden bau- und anlagenbedingten Eingriffe sind, wenn auch in unterschiedlicher Ausdifferenzierung bzgl. der jeweiligen Bodenfunktionen, als **lokal erheblich nachteilige** Auswirkungen zu qualifizieren. Unter dem ausstreichenden Regosol betrifft dies nur die Wasserkreislauf- und Pufferfunktionen. Bei Hangneigungen ab 18% sind nur die Ertrags- und Pufferfunktionen betroffen.
- Die temporären bauseitigen Eingriffe sind dagegen nur als nicht nachteilige Auswirkungen zu prognostizieren. Dies gälte gleichermaßen für die dauerhaft wirkenden bau- und anlagenbedingten Eingriffe in die vollständig devastierten Bodenflächen des Ganzjahres-Pferde-Paddocks. Die davon betroffene Eingriffsfläche ist aber mit unter 10 m² faktisch vernachlässigbar.

c.b) Schadstoffimmissionen

- 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.
- Der Einsatz gefährlicher Stoffe sowie Be- bzw. Verarbeitungstechniken im Rahmen des zulässigen gewerblichen Nutzungsrahmens sind erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 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.

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. 6 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		Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden der WA 1,2 + 4 (max. Gesamt-GRZ 0,35), WA 3 max. Gesamt-GRZ 0,3 u. öff. VF; Zufahrten, Stellplätzen, Lager- u.ä. Flächen wasserdurchlässig zu befestigen; Pflanzfläche	gering negativ	lokal	andauernd
			Erheblichkeit	lokal unerheblich nachteilig		

- 3 Aus den Einschätzungen der Tab. 6 lassen sich bzgl. der einbezogenen Grünlandflächen **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Inanspruchnahme ökologisch wertiger Flächen 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.

d) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Anfall von häuslichem und haushaltsnahem 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) 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 Im PG besitzen die zur baulichen Überdeckung vorgesehenen Grünlandflächen ein mittleres 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.

Tab. 7 Auswirkungsprognose flächenbezogenes Retentionsvermögen (WA 3)

Quelle Eigene Darstellung IV / 2023

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkung		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
WA 3	IST: mittel Prognose: temp. Gering; dauerhaft: mittel	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: mittel Prognose: gering	BAU; ANL	Errichten von Zufahrten, Stellplätzen Lager- u.ä. Flächen i.S. Nutzungsänderung in wasserdurchlässiger Bauweise (Minderung Funktion); Ausschluss Stein-, Schotter- u. Kiesgärten	gering negativ	Punktuell - lokal	andauernd
	IST: mittel) Progn: sehr gering		Überbauung mit Haupt- und Nebengebäuden auf TF WA 1, 2, 4 (Gesamt-GRZ 0,35), WA 3 (Gesamt-GRZ 0,3) u. öff. VF	stark negativ		
			Erheblichkeit	BAU ah. üdGF: unerheblich nachteilig		
				ANL: Verlust: erhebl. nachteilig; Minderung: unerheblich nachteilig		

- 2 Dadurch verbleiben unter den vollversiegelten baulichen Anlagen anlagenbezogen auf das PG bezogen lokal **erheblich** nachteilige Auswirkungen auf das flächenbezogene Retentionsvermögen.
- 3 Das anfallende Niederschlagswasser soll über die im PG festgesetzte Versickerungsanlage ortsnah dem Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Für den 1. BA besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für den die Gesamtanlage gemäß der Beschreibung der Zi. 6.5 lit. a) umgreifenden Stauraumkanal. Sie soll baugebietsbezogen um die innenliegende Versickerung erweitert werden (Aufbau, vgl. Anl. 11). Die der Anl. 11 beigelegte Berechnung zeigt auf, dass die im PG dieses BBP anfallende Niederschlagsmenge über die im angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“ vorgesehene Gesamtanlage vom Leistungsvermögen her hinreichend sicher versickert werden kann.

- 4 Aufgrund der in der Stellungnahme des LfULG geäußerten Bedenken bzgl. der hinreichenden Versickerungsfähigkeit am geplanten Standort im PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ wurde die geologische Situation nochmals betrachtet.
- 5 Das dieser Bewertung zugrundeliegende 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. 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). Der in den Bohrungen T 7/21 und T 8/21 durch Messungen am 06.09.2021 nach einer längeren und ausgiebigen Niederschlagsperiode Ende 08/2021 (112 mm ab 22. - 31.08.21) ermittelte - Grundwasserstand entspricht dem in der Bohrung T 4/21, gemessen am 30.03.2021 (vgl. Anl. 11). Die Niederschlags-Ergiebigkeit im März 2021 lag mit ca. 42 mm ab 03. - 27.03.21 aber deutlich darunter (vgl. Anl. 11).
- 6 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.
- 7 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).
- 8 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.
- 9 Die untere Wasserbehörde erhebt in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf trotz einiger gleichlautender Kritiken keine Bedenken zur vorgelegten Niederschlagswasserentsorgung.
- 10 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.

- 11 Zum Umgang mit dieser Einwendung wurde nochmals fachliche Expertise eingeholt (vgl. Anl. 10). 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. 10 u. 11). Für alle diese Bohrungen wurde in vier Proben die Durchlässigkeit ermittelt. Der in der Bemessung der Versickerungsanlage angesetzte k-Wert von $k = 4,8 \cdot 10^{-4}$ m/s (Probe 21002-T4-2) bildet nur einen, nämlich den ungünstigsten der vier ermittelten k-Werte, ab.
- 12 An den zusätzlich nach der identischen Ableitmethode bearbeiteten Proben wurden deutlich größere k-Werte ermittelt, Probe 21002-T7-1 ($3,5 \cdot 10^{-3}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($1,9 \cdot 10^{-3}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($2,2 \cdot 10^{-3}$ m/s). Diese liegen innerhalb der oberen – mittleren Eignungsspanne für eine Versickerung. Um den Korrekturfaktor versehen, ergeben sich folgende Werte, Probe 21002-T4-2 ($9,6 \cdot 10^{-5}$ m/s), Probe 21002-T7-1 ($7,0 \cdot 10^{-4}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($3,8 \cdot 10^{-4}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($4,4 \cdot 10^{-4}$ m/s).
- 13 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 $k = 4,8 \cdot 10^{-4}$ m/s abgeleitet bzw. als Ansatzwert für die Bemessung gewählt werden.
- 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 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. In dem der Vergleichsmessung vorgelagerten Zeitraum – März 2021 - betrug die Niederschlagsmenge, bei einem zwischen den Septembermessungen liegenden Grundwasserstand, nur ca. 37,5%, (vgl. Anl. 11).
- 15 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 sowie der Verkehrsflächen.

Tab. 8 Auswirkungsprognose Flächenentzug / Flächenrückbau Grundwasser (GW 1)

Quelle Eigene Darstellung IV / 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	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.

Tab. 9 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 unwahrscheinlich)	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		BTR	keine	keine	keine	Keine
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 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.

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 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 Gesamtraum einen 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.

6 Die geplante Errichtung der Mustersiedlung mit 15 Wohngebäuden des Standards KfW40-Effizienzhaus trägt mit dem auf 40% des Referenzgebäudes abgesenkten PEB insgesamt zum Errichten der Klimaschutzziele bei.

e.a) Einsatz erneuerbare Energien

1 Die Energieversorgung der geplanten Mustersiedlung ist zwar noch nicht abschließend entschieden. Favorisierte Alternativen sind dabei aber eine Stromdirektheizung i.S. des § 71d GEG mittels gebäudebezogener Solardächer oder eine gruppenbezogene Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen-Hybridheizungen i.S. des § 71h GEG.

2 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.

3 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.

4 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. 6, „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, die keine Mitarbeiter beschäftigen).

3 Dazu kommen Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke. Diese werden aber allenfalls in einem kleinen Rahmen stattfinden. Alle anderen Nutzungen des WA, besonders die typischerweise mit ggf. nicht nur häuslichen oder haushaltsnahen Gewerbeabfällen oder gar gefährlichen Stoffen umgehende Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe werden dagegen ausgeschlossen.

- 4 Die Einrichtung klassischer Ölheizungen mit größeren Tanks ist durch die geplante Mustersiedlung mit Errichtung von KfW40-Effizienzhäusern von vornherein ausgeschlossen. Die Energieversorgung ist zwar noch nicht abschließend entschieden. Favorisierte Alternativen sind dabei aber eine Stromdirektheizung i.S. des § 71d GEG mittels gebäudebezogener Solardächer oder eine gruppenbezogene Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen-Hybridheizungen i.S. des § 71h GEG.
- 5 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.
- 6 Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Hinweise lassen sich bzgl. der voranstehenden potenziellen Risikopfade **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.

g) Luft / Immissionen / 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),
 - Vorhandensein von Belastungen i.S. des § 3 BImSchG im PG selbst (LU 2: ANL, BTR),
 - Entstehen von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen im PG (LU 3: 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. Diese können sich mit Bautätigkeiten in den anderen Teilgebieten des Wohnstandorts Rathausweg – Mühlberg⁴¹ überschneiden. Zu- und Abfahrten zur Baustelle sind aber ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße über die Straße Mühlberg (Erschließungsstraße des tlw. bereits bewohnten Baugebiets „Rathausweg“ vorgesehen.
- 4 Durch die Umsetzung der Mustersiedlung mit 15 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 ausschließlich über die Straße Am Mühlberg auf die Thurmer Nebenstraße erfolgen wird. Ab dort ordnet sich der Verkehr in den allgemeinen Verkehr ein.
- 5 Die Energieversorgung der geplanten Mustersiedlung ist zwar noch nicht abschließend entschieden. Favorisierte Alternativen sind dabei aber eine Stromdirektheizung i.S. des § 71d GEG mittels gebäudebezogener Solardächer oder eine gruppenbezogene Wärmeversorgung in Form von Wärmepumpen-Hybridheizungen i.S. des § 71h GEG.

⁴¹ Die weiteren Teilgebiete sind das ... bereits bebauten und auch bewohnte „Baugebiet Rathausweg“ und das PG des BBP Wohngebiet „Mühlberg“.

Tab. 10 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG (LU 2: BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung II / 2023

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	Quell- und Zielverkehr im Zuge regelmäßiger Nutzung von 15 Wohngrundstücken, alles Einzelhäuser; Errichtung von KfW40-Effizienzhäusern punktuell - lokal wirksame Filterwirkung anzulegender Baum-, Strauch- u. Heckenpflanzungen			andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig - nicht erheblich vorteilhaft		

6 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 Lärmimmissionen 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 / Lärmemissionen durch das Vorhaben / Gewerbelärm

- 1 Während der Baumaßnahmen ist mit Baulärm und Baustellenverkehr in den Baubereichen und auf der Thurmer Nebenstraße zu rechnen.
- 2 Kurz zusammengefasst, wird mit dem Vorhaben ausschließlich die Ansiedlung emissionsarmer Wohnnutzungen sowie in einem engen Rahmen ergänzender nicht störender freiberuflicher sowie kleingewerblicher und handwerklicher Nutzungen ermöglicht. Eine Ansiedlung lärmintensiver Gewerbe ist mit dem Vorhaben nicht geplant (vgl. Zi. 1).
- 3 Im PG ist ab Inbetriebnahme eine Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben verbunden. Damit verbunden, ist eine Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten. Diese sind als wohnüblich einzuschätzen.
- 4 Es ist die zusätzliche Belastung gegenüber den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Erheblichkeit zu bewerten. Bereits unmittelbar nach Ausfahrt auf die Straße Am Mühlberg mischt sich der aus dem PG erzeugte Verkehr mit dem des Baugebiets „Rathausweg“ und der geplanten Nutzungen des BBP Wohngebiet „Mühlberg“. Er lässt sich also bereits ab der Gebietsgrenze dem allgemeinen Verkehrsaufkommen zuordnen. Eine zusätzliche verkehrsseitige Nutzung des Rathauswegs wird nicht erfolgen.

Tab. 11 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG (ME 1)

Quelle Eigene Darstellung II / 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	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		ANL + BTR	WA mit zulässigem Nutzungsrahmen Wohnen und ergänzend freiberuflichen Nutzungen, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie gemeinbedarfsorientierten Nutzungen	sehr gering - gering negativ	lokal	andauernd
			erfahrungsgemäß fast ausschließlich wohnübliches Nutzungs- und Verkehrsaufkommen, nutzungsbezogen üblicher Quell- u. Zielverkehr durch gebietsbezogene Wohnnutzung, künftig zzgl. der an die Planstraße anbindenden 5 Wohngrundstücke im WA 3 BBP Wohngebiet „Mühlberg“	sehr gering - gering negativ	lokal	andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 5 Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die vom Vorhaben ausgelösten Emissionen (Wirkpfad ME 1) **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen anfallen.
- 6 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.

h.b) Erholungseignung

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

i) **Kultur- und Sachgüter**

- 1 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

- 1 Innerhalb des PG und seines unmittelbaren Umgebungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal.
- 2 Das nächste Kulturdenkmal innerhalb der Ortsbebauung stellt das Vierseitgehöft Thurmer Nebenstraße 22 dar. Es wird tlw. bereits durch die bauseitig bereits beantragten Bebauungen des WA 1 im Baugebiet „Rathausweg“ verschattet werden. I.V.m. der linearen Anordnung der Bebauung im PG erfolgt gegenüber dem Gehöft eine gegenseitige Verschattung der im PG liegenden Gebäude. Das Kulturdenkmal Thurmer Nebenstraße 19 ist vom PG nur mittelbar sichtbar.

Tab. 10 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	WA 1-4 Z II; Zulässigkeit Flachdächer + geneigte Dachformen bis 70°) teilsichtverschattet durch lineare und gestaffelte Bebauung grelle, selbstleuchtende u/o reflektierenden Materialien für Dach, Fassaden und Einfriedungen sind unzulässig	sehr gering - gering nachteilig	lokal - kleinräumig	andauernd
		BTR	keine	keine	keine	Keine
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 2 Aus der Lage im Umfeld nicht flächenhaft wirkender Baudenkmale lassen bzgl. der Erlebbarkeit dieser Kulturgüter allenfalls Auswirkungen geringer Intensität erwarten. I.V.m. der bereits nur untergeordneten Bedeutung des anstehenden Kulturdenkmales lassen sich **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** ableiten.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 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. 232/5 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.

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. 4).
- 2 Es soll, wie bereits in Teil A, Zi. 1, Rn. 1 und Zi. 2 angesprochen und beschrieben, eine Mustersiedlung mit 15 besonders energiesparenden, effizienten und dem Klimaschutz dienenden Wohngebäuden in Form von KfW 40-Effizienzhäusern in preiswerter Fertigteilm Bauweise errichtet werden. Die Gebäude sollen dabei als Ensemble eine Einheit bilden. Eine Mustersiedlung ist eine **Siedlung** im städtebaulichen Sinne, d.h. eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Gruppierung von Gebäuden für eine dauerhafte Nutzung nach einem entworfenen Plan, nur eben mit einer beabsichtigten Vorbildwirkung für künftiges – und wie hier – klimagerechtes Bauen. Von daher liegt es bereits in der Natur der Sache, dass ein solcher Siedlungsgedanke sich vernünftigerweise nur in einer zusammenhängenden Fläche verwirklichen lässt.
- 3 Das PG liegt, wie oben bereits mehrfach ausführlich dargelegt, innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Aufsiedlung der Fläche ist als nachverdichtende Innenentwicklung i.S. der §§ 1a und 13a BauGB zu werten.
- 4 Bereits vor diesen Hintergründen 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. Der ÖPNV-Anschluss wird kurzfristig ebenfalls verbessert. Thurm bildet funktionsteilig mit St. Jacob den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt für die nördlichen Gemeindeteile Mülsens.
- 5 Von daher gibt es für die Planung keine vernünftige Alternative.

- 6 Die innere Anordnung des WA1 ist aufgrund der topografischen Bedingungen bereits im Grundsatz vorgegeben. Die topografischen Bedingungen werden durch die doppelreihige Anordnung der Baufelder in Falllinie des Hanges aufgegriffen.
- 7 Bei der Nichtdurchführung entfällt zwar die Neubebauung. Die Fortnutzung der Dauergrünlandfläche würde wohl fortgeführt. Damit würde sich der Biotopzustand in gleicher Perspektive fortentwickeln.

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. 6, 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. 6, 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.

Tab. 11 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

Erhebliche Auswirkung	Umsetzungs- und Überwachungsmaßnahme	Informationsgewinnung
Weitgehender Verlust der lokal hohen und z.T. lokal - kleinflächig mittleren Bodenfunktionen (Ertrag, Puffer u. Wasserkreislauf)	Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (PG 1 - PG2), Gehölzpflanzungen in den jeweiligen Grundstücken und der Heckeneinfriedungen	Begehungen vor Ort
zusätzlicher Verlust der hohen Ertragsfunktion auf wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen	Kontrolle auf Einhaltung der vorgegebenen GRZ-Festsetzungen	
Verlust des bestehenden mittleren flächenbezogenen Retentionsvermögens unter Gebäuden und der Straßenflächen	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

- 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.

- 3 Folgende Umsetzungs- und Überwachungszeitpunkte sind vorgesehen:
- Anhörungen oder Beteiligungen in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren,
 - Abschließende Fertigstellung von baulichen Anlagen in den Baugebieten,
 - Abschließende Fertigstellung der festgesetzten Pflanzgebote P_G 1 und P_G 2 sowie der vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen,
 - nach Aufsiedlung Kontrolle auf Einhaltung der Festsetzungen zu den Einfriedungen, speziell der vorgegebenen Heckenbepflanzungen der seitlichen Grundstücksgrenzen,
 - 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 17.05.2024



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