

Änderungsbebauungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet  
Mülsen St. Jacob“

Satzungsfassung vom 12.02.2021

bestehend aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil

# Inhalt

Satzungsfassung Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ vom 12.02.2021

## Anlagen

Begründung mit Umweltbericht zur Satzungsfassung

Anlagen zur Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Mülsen  
Sankt Jacober Hauptstr. 128  
08132 Mülsen

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

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer  
Lengenfeld, am 12.02.2021

Änderungsbebauungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St.  
Jacob“

Begründung mit Umweltbericht

Satzungsfassung vom 12.02.2021

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A Allgemeiner Teil

	Seite
1 Einführung	6
2 Bestehende Bebauungsplanung	6
2.1 Lage und Geltungsbereich	6
2.2 Ursprüngliche Planziele	7
2.3 Gebietsentwicklung	8
2.4 Geltende bauliche Festsetzungen	9
3 Anlass der Planaufhebung	11
3.1 Gründe der Planaufhebung	11
3.1.1 Rechtsklarheit und -sicherheit	11
3.1.2 Entfall der Steuerungsbedürfnisse	13
3.2 Gründe der teilweisen Planerhaltung	15
3.3 Geltungsbereiche von Änderungsbebauungsplan und Aufhebung	16
4 Planungsrechtliche Einfügung	16
5 Auswirkungen der Planänderung und der Aufhebung	17

## Teil B Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
1 Art des Vorhabens / Ziele von Planänderung und -aufhebung	25
2 Umweltziele	25
3 Umweltprüfung	26
3.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes sowie der Umweltauswirkungen der Bebauungsaufhebung	27
3.2 Prognose zu Neufassung versus Aufhebung des Bebauungsplans	33
4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich	33
5 Überwachungsmaßnahmen	34

## Tabellen im Text

Tab. 1	Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung
Tab. 2	Einzustellende Untersuchungsbelange der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Tab. 3	Bodenfunktionen in landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Beitrag zur besonderen Funktionserfüllung

## Anlagen

Anl. 1	Flächenbilanz
Anl. 2	Richtfunkstrecken Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Anl. 3	Methoden- und Quellenverzeichnis Umweltbericht
Anl. 4	Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts

## Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

<u>Schrift unterstrichen:</u>	Ergänzungen im Entwurf zur Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 1 BauGB aufgrund zum Vorentwurf eingegangener Stellungnahmen im Allgemeinen Teil der Begründung
weitere Ergänzungen:	Umweltbericht ist im Entwurf vollständig zur Begründung hinzugetreten
<u>Schrift kursiv und unterstrichen:</u>	Ergänzungen in Satzungsfassung infolge Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB aufgrund zum Entwurf eingegangener Stellungnahmen

Teil A

Allgemeiner Teil

# 1 Einführung

- 1 Die ehemalige Gemeinde Mülsen St. Jacob begann ab dem Jahr 1991 mit der Aufstellung des Bebauungsplans (BBP) Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“. Der großflächige räumliche Geltungsbereich (RG) liegt auf der Westseite des heutigen Ortsteils St. Jacob. Der BBP wurde als qualifizierter BBP nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
- 2 Anlässe der Planaufstellung waren lt. Begründung vordringend eine Befriedigung dringenden Wohnraumbedarfs der Ortsanwohner und darüber hinaus attraktiven Wohnraum für Einwohnerzuzüge zu schaffen.
- 3 Das grundlegende Aufstellungsverfahren des BBP wurde zunächst mit dem Satzungsbeschluss vom 16.05.1995 planerisch abgeschlossen. Mit Schreiben vom 29.08.1995 erteilte das damalige Regierungspräsidium Chemnitz die Genehmigung des BBP mit Auflagen. Diesen wurde mit der 1. vereinfachten Änderung des BBP abgeholfen. Mit der Bekanntmachung am 26.04.1996 trat der BBP inkl. seiner 1. Änderung zum 27.04.1996 rechtswirksam in Kraft (nachfolgend Plan 1996).
- 4 Im Zuge der nachfolgenden Erschließung, Parzellierung und Bebauung des Baugebiets (BG) ergaben sich schnell mannigfaltige Änderungsbedarfe. So wurden bis 1999 weitere 5 Änderungsverfahren angestrengt.
- 5 Inzwischen ist der RG weit überwiegend bebaut. Für die erfolgte Umsetzung spielte der ursprüngliche Plan 1996 nur eine marginale Rolle. Die Bebauung erfolgte insbesondere gemäß der 6. Änderung aus dem Jahr 1999. Allerdings bestehen, ob der Rechtswirksamkeit aller dem Plan 1996 nachfolgender Änderungen erhebliche Zweifel.
- 6 Im Zuge der Auswertung eingegangener Stellungnahmen zum offengelegten Vorentwurf der Planaufhebung wurden infolge der bauplanungsrechtlichen Hinweise seitens der Landesdirektion Sachsen (LDSN) die vergebenen Nutzungsrechte und deren ggf. noch bestehende Steuerungsfunktion nochmals intensiv bewertet. Im Ergebnis wird von einer vollumfänglichen und ersatzlosen Aufhebung der gesamten Planung inklusive aller erfolgten Änderungen für das weitere Verfahren tlw. abgegangen (vgl. Zi. 3).

## 2 Bestehende Bebauungsplanung

### 2.1 Lage des Plangebiets

- 1 Der RG des BBP liegt im mittleren Bereich der Gemarkung Mülsen St. Jacob westlich der Hauptstraße. Im Norden reicht der RG aus Erschließungserfordernissen bis an die Dresdner Straße B173 und verläuft in unterschiedlicher Breite ab dem Reitstall beidseits des ehemaligen Bahndamms bis zur heutigen Jakobus-Oberschule. Die Westseite grenzt an offene landwirtschaftliche Nutzflächen, die Ostseite schließt an die damals bestehende Ortsbebauung an.
- 2 Der seit 1996 entwickelte RG hat eine Größe von ca. 9,83 ha<sup>1</sup>. Die Flächenbilanz der Nutzungszuweisungen des Plans 1996 ist für weitergehende Darlegungen nicht mehr heranziehbar; Flächenbilanzierungen in nachfolgenden Änderungen erfolgten nicht. Die Höhenlage des RG differiert zwischen ca. 300 müNN in den Anschlüssen an die Hauptstraße und ca. 330 müNN im Südwesten. Die Höhenlage der BG reicht von der südwestlichen Höhe bis auf ca. 310 m ü NN am Turnhallenweg.

---

<sup>1</sup> Bei der Angabe handelt es sich um das Ergebnis der digitalen Ermittlung des RG im Rahmen dieser Aufhebung. Im Plan 1996 wurde eine Größe des RG von nur ca. 8,6 ha angegeben. Der Fehlbetrag ist nicht mehr wirklich nachvollziehbar. Es gab mindestens in der 6. Änderung tlw. Ausweitungen des RG über den ursprünglichen Geltungsbereich hinaus.

## 2.2 Ursprüngliche Planziele

- 1 Die mit der Planung insbesondere verfolgten Ziele lagen, wie in Zi. 1, Rn. 2 ausgeführt, in der Befriedigung eines damals erkannten dringenden Wohnraumbedarfs der Ortsanwohner und darüber hinaus attraktiven Wohnraum für Einwohnerzuzüge zu schaffen. Dazu wurden erkennbar im Einzelnen verfolgt,
  - die planungsrechtliche Sicherung von neuen Flächen für den Wohnungsbau zur Schaffung von ca. 65 Wohneinheiten (WE) in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie ca. 55 WE in mehrgeschossigen Wohngebäuden innerhalb mehrerer allgemeiner Wohngebiete (WA),
  - eine Realisierung von Handelseinrichtungen < 700 m<sup>2</sup> in einem Mischgebiet (MI) und weiterer Wohnfolgeeinrichtungen im Südosten des RG, wobei hier nochmals 30 WE in den Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen waren, zzgl. eines Baufeldes für eine Kindertagesstätte (Kita) im Süden des RG,
  - dabei sollte im Kern- und Anschlussbereich zur bestehenden Bebauung überwiegend verdichteter und zu den Randbereichen im Übergang zur offenen Landschaft aufgelockerter, insbesondere aber niedriger gebaut werden (innen max. 3 Vollgeschosse, außen max. 2),
  - die Verkehrserschließung entsprechend dem Gedanken einer flächenhaften Verkehrsberuhigung<sup>2</sup> und Vermeidung massenhaften Individualverkehrs anzulegen und dabei
  - das System so auszulegen, dass eine räumliche Geschlossenheit der einzelnen Teilbereiche erzielt wird.
- 2 Darüber hinaus war vorgesehen, den RG von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einem 5 m breiten Grüngürtel zu trennen. Die innere Grüngliederung sollen straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie funktionales Flächengrün (Sport- und Spielplätze) übernehmen.
- 3 Diese städtebauliche Planung ist insgesamt noch nachvollziehbar und auch städtebaulich begründet.

## 2.3 Gebietsentwicklung

- 1 Der ursprüngliche Plan 1996 spielte aber für die erfolgte Umsetzung der Planung nur eine marginale Rolle.
- 2 Dessen städtebauliches Konzept wurde in fünf nachfolgenden, zum Teil sich widersprechenden Änderungen (2. - 6. Änderung) und wiederum nachfolgenden Überplanungen (6. gegenüber 4. Änderung) durchgreifend und erheblich verändert, u.a. durch
  - a) Wegfall des MI und Ersatz durch WA,
  - b) Veränderungen zulässiger baulicher Dichten (zulässige Grund- [GRZ] und Geschossflächenzahlen [GFZ] durch weitestgehende Vereinheitlichung (GRZ durchgängig 0,4; fast ausschließlich GFZ 0,8)<sup>3</sup>)
  - c) Veränderungen der Baufenster (vollständige Aufgabe von Reihenhau-, Zeilen-, offener Blockbebauungen),
  - d) ersatzloser Wegfall Grünfläche Sport zugunsten Baugebietsfläche WA,
  - e) Veränderungen der Straßenführung und Anordnung öffentlicher Parkplätze,
  - f) Verschiebung und Veränderung und Wiederverschiebung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens (RRB) an den heutigen Standort.
- 3 Vom konstituierenden und rechtswirksam zustande gekommenen städtebaulichen Gesamtkonzept des Plans 1996 grundsätzlich erhalten geblieben sind durch alle Änderungen nur

<sup>2</sup> In Teilbereichen wurden dazu Stellplatzflächen bzw. Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, teilweise auch straßenbegleitende öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung.

<sup>3</sup> nur BG nördlich Turnhallenweg mit GFZ 1,2 für zu Vollgeschoss ausbaubares Dachgeschoss (kleines BG mit 4 Baugrundstück)

- a) der Zulässigkeitsrahmen innerhalb der WA (Textfestsetzung 1. Art der baulichen Nutzung Plan 1996) und
- b) die max. zulässige Firsthöhe innerhalb der BG (gemäß den nachvollziehbaren Einträgen in den Nutzungsschablonen Plan 1996 und 6. Änderung 1999).

**a) Baustruktur (lit. a) – d)),**

- 1 Entsprechend der vorgenommenen Planänderungen erfolgte in den Neubaugebieten des RG eine sehr kleinteilige Gliederung der Baugrundstücke zwischen den neu errichteten öffentlichen Erschließungsstraßen. Die überwiegende Anzahl der anstehenden Bebauungen wurden entsprechend der 3. - 6. Änderung des Plans 1996 realisiert (zur baulichen Festsetzungskulisse, vgl. Zi. 2.4). Ein Abgleich des aktuellen zum Luftbild 2005 ergibt die weitestgehende Realisierung der Bebauung bis Sommer 2005.
- 2 Die realisierte Bebauung erfolgte auch fast ausschließlich mittels Einzelhäuser (lediglich abweichend ein Doppelhaus) entsprechend der kleinteiligen Parzellierungen zwischen 400 - 750 m<sup>2</sup>.
- 3 Bis auf die Kita im Süden des RG wurden im Zuge örtlicher Begehungen ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden ermittelt. Die Wohnnutzung dominiert das PG bei den vorgenommenen Einsichtnahmen auch fast ausschließlich (vgl. Zi. 3.2).

**b) Straßenführung und Anordnung öffentlicher Parkplätze (lit. e)),**

- 1 Die äußere Verkehrserschließung des RG wurde von Norden von der Dresdner Straße (B173) ins Gebiet geführt. Von Süden erfolgt die straßenmäßige Erschließung von der Ernst-Schneller-Straße über die Jacobusstraße ins Gebiet. Dabei war im Plan 1996 keine durchgehende Verbindung zwischen der nord- und südseitigen Straßenzuführung vorgesehen. Für die beiden getrennten straßenmäßigen Erschließungssysteme waren jeweils zwei Anschlüsse an die Hauptstraße geplant. Im Innern sollten die Erschließungssysteme schließlich in Stichstraßen enden. Der gewissermaßen als Gebietslängsachse durch den RG verlaufende Bahndamm sollte nach dem nördlichen BG nur noch als Fuß- und Radweg ausgewiesen werden.
- 2 Diese Systematik wurde in den nachfolgenden Änderungen im zentralen Teil des PG umfassend verändert. So wurde im Bereich des heutigen Turnhallenwegs von den ursprünglichen zwei Stichstraßen abgegangen und die beiden Zufahrten mit zwei festsetzungsmäßig uneingeschränkten „Bypässen“ östlich des Bahndamms verbunden. Der Umgestaltung folgend musste auch die Jacobusstraße nördlich des Turnhallenwegs in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden (vgl. Zi. 3.1, lit. b.b)).
- 3 Die Anlage straßenparalleler Parkplätze als festgesetzter Bestandteil der öffentlichen Straßen im Bereich der Jacobusstraße wurde in den nachfolgenden Änderungen aufgegeben. Sie wurden auch nie hergestellt.

**c) Gebietsentwässerung (lit. f))**

- 1 Für die Zwischenspeicherung anfallenden Regenwassers wurde in der ehemaligen Lehmgrube (heute Flst. 681/7) lediglich vorbereitend eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Entsorgung sollte dem Plan 1996 nachfolgend geklärt werden. Nicht zuletzt dieser Planungsansatz führte, neben anderen, nachfolgend zu einem hohen Änderungsbedarf an der Planung.
- 2 Heute dienen gemäß der 6. Änderung die beiden Flst. 1156 und 681/7 ausschließlich bzw. tlw. der Aufnahme gebietsbezogener Entwässerungsanlagen (Flst. 1156 – Regenrückhaltebecken [RRB] – Betriebsführung durch Wasserwerke Zwickau GmbH; Flst. 681/7 – kleinere Entwässerungsanlage innerhalb Grünfläche – Eigentum der Gemeinde Mülsen (vgl. Zi. 3.1, lit. b.c)).

## 2.4 Geltende bauliche Festsetzungen

- 1 Die heute ablesbare gebaute Realität für den weitaus überwiegenden RG des Grundplans bildet letztlich im größten Umfang die 6. Änderung des Plans 1996 aus dem Jahr 1999 ab. Die zeichnerischen Festsetzungen erfolgten in einer Planzeichnung „Überarbeitung B-Plan Grünordnungsplan“ mit Datum vom 03.11.1999. Dabei handelt es sich um die späteste, den Verfahrensunterlagen entnehmbare Planunterlage. Explizite Textfestsetzungen (TF) bestehen zu dieser 6. Änderung nicht.
- 2 Einige Bereiche des Plan 1996 sind von dessen 6. Änderung ausgenommen (Zufahrt von B173 bis nördliche Anbindung an die Hauptstraße, Anbindung RG an die Hauptstraße im Bereich Apothekengasse und insbesondere die Baugebietsflächen der Flst. 142 (heute 142/3) und 145/2 (heute 145/6, 145/8 - /11). Dabei sind aber wiederum die Flst. 145/8 und 145/10 inzwischen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Eine Aufhebung des Plans 1996 für die vorgenannten nicht einbezogenen Flächen ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht erfolgt. Es ist also von einem Fortgelten des Baurechts des Plans 1996 in diesen Bereichen auszugehen.
- 3 Alle BG, sofern sie eine Bezeichnung haben, sind nach der 6. Änderung per Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als WA festgesetzt. Eine weitergehende Zulässigkeitsnormierung der baulichen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO wurde aber nach den vorliegenden Unterlagen nicht getroffen. Eine solche, ggf. eigenständige Festsetzung, etwa in Form eines separaten Textteils zur 6. Änderung des BBP ist auch nicht zu ermitteln gewesen. Damit stellt sich die Frage, ob eine allgemeingültige Aufnahme der Regelungen des § 4 BauNVO, also mit allgemeiner bzw. ausnahmsweiser Zulässigkeit aller in den Abs. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen, Bestandteil der 6. Änderung werden sollte oder der beschränkte Zulässigkeitsrahmen des Plans 1996 durch die 6. Änderung gar nicht berührt wurde. Eine erhellende Begründung dazu liegt nicht vor. Daher bedarf die Ermittlung des zulässigen Nutzungsrahmens der WA innerhalb des PG nach der 6. Änderung der Auslegung.
- 4 Das vordringliche Ziel der Planung war die Befriedigung erkannten dringenden Wohnraumbedarfs der Ortsanwohner. Dem folgten auch nach allen Änderungen die vorgenommenen Anpassungen der inneren Gebieterschließung und die Parzellierung der Neubaugrundstücke in den BG. Diese sind entsprechend Zi. 2.3, lit. a) kleinteilige, typische Wohnbaugrundstücke. Eine bewusste Etablierung darüber hinausgehender Nutzungen mit einem typischerweise größeren Flächenbedarf nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO - und nachfolgend auch erhöhtem Verkehrsaufkommen - spielten bei der Normierung, anschließenden Parzellierung und Veräußerung der Baugrundstücke entsprechend des planerischen Hauptziels offensichtlich keine Rolle. Dies lässt sehr wahrscheinlich darauf schließen, dass mit den, dem Plan 1996 nachfolgenden Änderungen keine Ausweitung dessen Zulässigkeitsrahmens der WA auf die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie eine Abänderung des eingeschränkten Nutzungsrahmens nach § 4 Abs. 2 BauNVO in den Blick genommen bzw. vorgenommen wurde. Der durch Eintrag in die Planzeichnung der 6. Änderung dokumentierte Realisierungs- und beabsichtigte Fortentwicklungsstand durch ausschließlich Wohngebäude spricht jedenfalls eindeutig gegen eine beabsichtigte Ausweitung des zulässigen Nutzungsspektrums des Plans 1999. Im Übrigen ist es auch statthaft, nur den zeichnerischen Teil eines BBP zu ändern, ohne in dessen textliche Regelungen einzugreifen.
- 5 Damit ist vom Fortgelten des Zulässigkeitsrahmens der TF 1. Art der baulichen Nutzung (ausschließlich Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, ausgenommen Handwerksbetriebe; Unzulässigkeit aller Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO) des Plans 1996 auszugehen.

- 6 Die GRZ beträgt in allen BG durchgängig 0,4, die max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) wurden mit Firsthöhe 12 m festgesetzt. An der Festsetzung eines unteren Bezugspunktes mangelt es allerdings, sowohl im Plan 1996 wie auch in der 6. Änderung 1999. Zusätzlich wurden die Vollgeschosszahl (Z) und die Geschossflächenzahl (GFZ) normiert. Beide Regelungen wurden einheitlich mit Z II und GFZ 0,8 festgesetzt, mit Ausnahme des Bereichs östlich Bahndamm, nördlich Turmhallenweg. In diesem kleinen, nur auf vier Baugrundstücke beschränkten BG gelten Z III (II+DG=III) und GFZ 1,2. Unerklärtes Ziel war hier wohl eine umfängliche Ausnutzung der Dachgeschosse. Zusätzlich sind hier die Flst. 1185 und 1186 mittels Vereinigungsbaulast zu einem Baugrundstück verschmolzen und mit einem Einzelhaus bebaut.
- 7 Alle vorgenannten Festsetzungen beschreiben den jeweils maximal zulässigen baulichen Ausnutzungsgrad.
- 8 Die zulässige Bauweise wurde über alle Planungen als offene Bauweise geregelt. Im Plan 1996 wurde noch für die Kita und das BG südlich der ehemaligen Lehmgrube die Zulässigkeit in der Nutzungsschablone auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dabei wurde die offene Bauweise in der Nutzungsschablone aber nicht eigens festgesetzt. Die vorgenannte Beschränkung im BG südlich der ehemaligen Lehmgrube auf Einzel- und Doppelhäuser wurde spätestens mit der 6. Änderung aufgehoben. Danach gilt in allen WA die offene Bauweise ohne weitere Beschränkungen. Diesem Rahmen folgt die gesamte nachfolgende Bebauung des PG.
- 9 Die überbaubaren Grundstücksflächen (üGR) wurden lt. Planzeichnung der 6. Änderung grundsätzlich mittels vorderer, straßen- und wegeparalleler sowie rückwärtiger Baugrenzen zu baufremden Nutzungsbereichen bzw. der RG-Grenze bestimmt. Der Regelungsgehalt beschränkt sich bei den rückwärtigen Baugrenzen vermutlich auf die Einhaltung des Mindestabstands zu den benachbarten Grundstücken. Sinngemäß gilt dies für die auch für die straßen- und wegeparallelen vorderen Baugrenzen, nur mit einem Abstand bis zu 5 m von den Straßenverkehrsflächen. Seitliche Begrenzungen der üGR zwischen den einzelnen Baugrundstücken bzw. baukörperstrukturierende innerhalb der BG bestehen nach der 6. Änderung des BBP nicht mehr.
- 10 Alle zeichnerischen Festsetzungen für Gemeinschaftsgaragen und Sammelstellplätze sind in der 6. Änderung entfallen. Erforderliche Stellplätze und Garagen wurden aber bzgl. ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit auf den Baugrundstücken nicht eigenständig textlich neu normiert. Es gab lediglich Änderungen, die die Gestaltung bzw. den Anbau ans Hauptgebäude betreffen.
- 11 Damit gelten die textlichen Festsetzungen des Plans 1996 fort, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen innerhalb der üGR und zusätzlich ein Stellplatz zwischen (vorderer) Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb der üGR sind darüber hinaus Garagen im Bauwich zulässig.
- 12 Damit ergibt sich aus den Regelungen zur Bauweise und üGR eine zwar nur geringe Einschränkung der Baufreiheiten, die aber zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze doch stark reglementierend wirkt.
- 13 Die Kita an der Jacobusstraße (nach Plan 1996 nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB normiert) ist zwar vom RG der 6. Änderung umgriffen, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und die üGR wurden hier jedoch nicht normiert.
- 14 Ob die Baufläche der Kita selbständig besteht muss offen bleiben. Die in der Planzeichnung „Überarbeitung B-Plan Grünordnungsplan“ eingezeichnete Bauabschnittsgrenze kann aber für die damals bereits errichtete Kita i.V.m. der fehlenden Normierung der Hauptzulässigkeitsparameter dahingehend bewertet werden.

### 3 Anlass von Planaufhebung und teilweiser Planerhaltung

#### 3.1 Gründe der Planaufhebung

- 1 In der Begründung zum offengelegten Vorentwurf wurde die geplante vollumfängliche Aufhebung des BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ einschließlich aller seiner nachfolgenden Änderungen (zumindest aller verkündeten Änderungen) begründet, einerseits um eine umfassende Rechtsklarheit und -sicherheit zu schaffen. Andererseits sind die kleinteilig parzellierten BG des RG weitestgehend vollständig und einheitlich mit Wohngebäuden bebaut. Die, die gebaute Realität abbildenden Festsetzungen haben danach, trotz aller bestehenden Rechtsunsicherheiten, eine gebietsweit einheitliche städtebauliche Realität entstehen lassen. Daraus lässt sich für die Zukunft zweifelsfrei der Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB ableiten.
- 2 Eine rechtssichere Änderung des BBP erschien nach den voranstehenden Ausführungen unwahrscheinlich. Da das Gebiet bereits weit überwiegend bebaut ist, sollte für die noch unbebauten Grundstücke der Weg für eine ausschließlich nach § 34 BauGB zu bewertende Bebauung freigemacht werden.

##### **3.1.1 Rechtsklarheit und -sicherheit**

- 3 Bzgl. der begründeten Herstellung einer umfassenden Rechtsklarheit und -sicherheit gibt es daran gemäß den nachfolgend weiterhin gültigen Ausführungen auch nicht zu erinnern.
- 4 Der BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ wurde inkl. seiner 1. vereinfachten Änderung am 26.04.1996 ordnungsgemäß bekannt gemacht und damit rechtsgültig. Nachfolgend wurde begonnen das Baugebiet An der Linde, Jacobusstraße und weiteren Straßen abschnittsweise zu erschließen und zu bebauen. Das PG ist heute auch weit überwiegend bebaut, allerdings völlig abweichend von der ursprünglichen Planung. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut. Für ein solches Grundstück besteht ein Bauersuchen. Allerdings bestehen dabei große Zweifel, welche Fassung des Bebauungsplans zur Bewertung anzunehmen ist.
- 5 Dies begründet sich insbesondere in den bestehenden Rechtsunsicherheiten, die bzgl. der nachfolgenden Änderungen des BBP bestehen.
- 6 Denn es kam nur ein Teil dieser Planänderungen überhaupt zustande und wurde verkündet (3. - 6. Änderung). Einige Verfahren wurden offensichtlich nicht abgeschlossen (mind. 2. Änderung). Gegenüber allen nach der grundlegenden Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans und seiner 1. vereinfachten Änderung am 26.04.1996 durchgeführten Änderungen bestehen inzwischen erhebliche Zweifel an deren rechtlicher Wirksamkeit.
- 7 Diese begründen sich nach den aus verfügbaren Unterlagen gewonnenen Erkenntnissen einerseits in offensichtlichen dauerhaft beachtlichen Verfahrensfehlern und andererseits in Fehlern, die das für BBP geltende Rechtsstaatsgebot verletzen, auch nach der im Zeitpunkt der jeweiligen Aufstellung geltenden Rechtslage.
- 8 BBP-Änderungen auf Grundlage § 13 BauGB in der bis 31.12.1997 gültigen Fassung können nur für rechtsgültige BBP erfolgen<sup>4</sup>. Damit stellen sie ein neues Verfahren dar. BBP, einschließlich deren Änderungen sind unabhängig von der Verfahrensart als Satzungen zu beschließen. Dies galt auch vor der Einführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) 1998<sup>5</sup>. Gemäß der Stellung des Satzungsbeschlusses als den, ein Bebauungsplanverfahren abschließenden Beschluss, kann er nur am Ende auch eines vereinfachten Änderungsverfahrens stehen<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 7 zu § 13, S. 261f; 4. Auflage, München 1994

<sup>5</sup> vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; a.a.O., Rn. 6 zu § 13, S. 261f; 4. Auflage, München 1994

<sup>6</sup> vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; a.a.O., Rn. 4 zu § 10 S. 3, S. 241; 4. Auflage, München 1994

- 9 Ausdrücklich als Satzung beschlossen, wurde danach nur die 4. Änderung. Für die 3., 5. und 6. Änderung liegen nach dem Wortlaut des § 10 BauGB (Fassung gültig bis 31.12.1997) sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Fassung gültig ab 01.01.1998) keine ausdrücklichen Beschlüsse der Änderungen als Satzung vor.
- 10 Mag der Beschluss zur 3. Änderung noch im Zuge der Auslegung als Satzungsbeschluss zu werten sein, fehlt es dem vorliegenden sinn gleichen Beschluss über die 5. Änderung des BBP überhaupt an dieser Auslegung. Dieser Beschluss vom 30.03.1998 liegt nämlich zeitlich vor der zugehörigen Stellungnahme des LRA Zwickauer Land zum Verfahren vom 19.05.1998. Ein dieser Stellungnahme nachfolgender Satzungsbeschluss der 5. Änderung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.
- 11 Zur 6. vereinfachten Änderung wurde in den Unterlagen lediglich ein Beschluss vom 04.10.1999 vorgefunden, ..... dass die Hinweise aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger in der vom Planer vorgeschlagenen Form ... Beachtung finden.“ Dieser Beschluss wurde so im Wortlaut im Mülsengrundkurier vom 27.10.1999 ohne weitere Ergänzung abgedruckt. Dieser Beschluss kann nicht als Satzungsbeschluss gewertet werden.
- 12 Wurde ein Satzungsbeschluss nicht gefasst, ist das gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, sowohl nach bis 31.12.1997 wie auch ab 01.01.1998 gültiger Fassung) ein beachtlicher Verfahrensfehler. Dieser Fehler verfristet auch gemäß den Vorschriften beider anzusetzender Fassungen des § 215 Abs. 1 BauGB nicht. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3. BauGB ist dort nicht erwähnt. D.h. bereits daran gemessen wurden nach den vorliegenden Unterlagen mindestens die 5. und 6. Änderung nicht rechtswirksam beschlossen.
- 13 Darüber hinaus ist, trotz Hinweisen des LRA Zwickauer Land, bei der 5. und 6. Änderung nach den vorliegenden Unterlagen offensichtlich rechtsverstößlich die veraltete Rechtsgrundlage des bis 31.12.1997 gültigen BauGB zugrunde gelegt. Beide Verfahren wurden jedoch erst nach dem 01.01.1998 eingeleitet. § 233 der ab 01.01.1998 gültigen Fassung des BauGB gibt keine Ermächtigung.
- 14 Den vorliegenden Bekanntmachungen zu den Satzungen bzw. Änderungen fehlt es, auch wenn z.T. fehlerhaft die Satzung bekanntgemacht wurde, mindestens jedoch den ihnen auch nach damaliger Rechtslage gebotenen Hinweisen.
- zur Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen (Gebot nach § 44 V BauGB) und
  - zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (Gebot nach § 215 II BauGB).
- 15 Diese ebenfalls mit der Bekanntmachung einer Satzung zu verfolgenden Hinweiszwecke können aufgrund ihres vollständigen Fehlens nicht erreicht worden sein. Fehlt es (auch nur) an der Angabe des Ortes der Einsichtnahme, liegt (bereits) ein beachtlicher Bekanntmachungsfehler vor, weil der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht wird<sup>7</sup>. Auch nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3. BauGB in damals geltender Rechtslage ist dies als ein beachtlicher Fehler anzusehen. Dieser Fehler verfristet auch gemäß damaliger Vorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB nicht. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3. BauGB ist dort nicht erwähnt.

---

<sup>7</sup> vgl. BVerwG B.v. 03.06.10, Az. 4 BN 55.09 zu § 214 I Satz 1 Nr. 4 BauGB (vormals § 214 I Satz 1 Nr. 3, d. A.)

- 16 Die in ihren Auswirkungen auf die einzelnen Baugrundstücke nur i.V.m. einer zeichnerischen Darstellung verständlichen Änderungen an den Baugrenzen / Baufenstern sowie zu den Verkehrsflächen wurden nur textlich verkündet. In der Bekanntmachung zur 4. vereinfachten Änderung erfolgte die Darlegung der beschlossenen Änderungen gemäß den vorliegenden Unterlagen sogar ohne jegliche nähere Erläuterung.
- 17 Weiterhin sind für die Änderungen z.T. nur Teile einer sachgerechten und rechtskonformen Bebauungsplanung vorhanden. Tlw. sind zwar Satzung und eine Planzeichnung vorhanden, aber nicht als zusammengehörig gekennzeichnet bzw. als Teile einer zusammengehörigen Satzung ordnungsgemäß ausgefertigt.
- 18 Danach sind alle dem Plan 1196 inkl. seiner 1. Änderung nachfolgenden Planänderungen als unwirksam zu bezeichnen, auch wenn sie zur Realisierung angewandt wurden und die gebaute Realität abbilden.
- 19 Die langjährige Anwendung eines unerkannt nichtigen bzw. unwirksamen BBP kann diesem **nicht** zu seiner Rechtswirksamkeit verhelfen<sup>8</sup>.

### **3.1.2 Entfall der Steuerungsbedürfnisse**

- 1 Die im Laufe der vergangenen Jahre insgesamt erarbeiteten fünf nachfolgenden Änderungen des BBP, die sich auf verschiedene Teile des Gesamtgebiets bezogen, veränderten dessen, inkl. seiner 1. vereinfachten Änderung ursprünglich vorgesehene Gebiets- und Bebauungsstruktur innerhalb nahezu des gesamten RG tiefgreifend.
- 2 Das alles ist aus den verfügbaren Planungs- und Verfahrensunterlagen kaum noch klar nachvollziehbar. Allein die letztlich am umfassendsten in der 6. Änderung beschriebene und auch daraufhin entstandene gebaute Realität ist heute ablesbar und maßstabsbildend.

#### **a) Festsetzungskulisse innerhalb Änderungsbebauungsplan**

- 1 Die BG des PG sind weit überwiegend entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den üGR bebaut. Damit hat sich ein eindeutig ablesbarer Einfügerahmen der städtebaulichen Ordnung herausgebildet.
  - GRZ für bauliche Hauptanlagen (bHA) zwischen ca. 0,1 u. 0,3 (GR realisierter bHA ca. 90 - 200 m<sup>2</sup>)
  - offene Bauweise
  - faktische vordere und rückwärtige Baugrenzen, letztere zu westlich angrenzenden Außenbereich.
- 2 Eine Veränderung der ablesbaren Baustruktur ist nicht auf unabsehbare Zeit auch nicht erkennbar.
- 3 Damit ist weitergehend auch kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, die vorgenannten Festsetzungen in den ÄBBP zu übernehmen. Der dargelegte Einfügerahmen für die jeweils für sich zu betrachtenden Einfügermaßstäbe ergibt auch unter den nachfolgend dafür anzuwendenden Maßstäben des § 34 Abs. 1 BauGB für die vereinzelt noch zu bebauenden Grundstücke einen hinreichenden Ausnutzungsrahmen unter Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. *Daran ist auch nach nochmaliger Prüfung infolge der Stellungnahme des LRA Zwickau, SG Kreisentwicklung nichts zu erinnern.*

#### **b) Aufhebungsbereiche außerhalb des Änderungsbebauungsplans**

##### **b.a) Grundstücke im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

- 1 Die Aufhebungsflächen im Osten des BBP außerhalb der Verkehrsflächen sind weit überwiegend nur tlw. in den BBP einbezogen, ausgenommen Flst. 145/11 sowie einige Kleinflurstücke, die wiederum anderen Flst. als Teil des dann gemeinsam als Baugrundstück anzusprechenden Grundstücks zuzuordnen sind.

<sup>8</sup> vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; a.a.O., Rn. 7 zu § 10, S. 2242; 4. Auflage, München 1994

- 3 Flst. 145/11 liegt außerhalb der im Plan 1996 festgesetzten üGR. Es ist damit nach dem hier immer noch gültigen Plan 1996 nicht mit baulichen Hauptanlagen, Nebengebäuden i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen bebaubar (vgl. Zi. 5).
- 4 Bei alle weiteren tlw. einbezogenen Flst. befinden sich die baulichen Hauptanlagen außerhalb des RG des Aufhebungsbereichs bzw. überstreichen diesen. Die zulässigen Nutzungen wirken also bzgl. der baulichen Hauptanlage gar nicht oder, absurderweise nur in Teilen der baulichen Hauptanlage (hier Flst. 1183/6). Alle anderen auf den Teilflächen getroffenen Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur auf diesen einbezogenen Teilflächen. Dies ist bzgl. der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise sinnfrei.
- 5 Die üGR ist in der 6. Änderung mittels vorderer Baugrenze nur außerhalb damals bestehender Hauptgebäude als Abstandshalter zum Turnhallenweg festgesetzt worden. Soweit auf Baugrundstücken Hauptgebäude näher am geplanten Weg lagen, wurde bereits keine Baugrenze festgesetzt.
- 6 Bzgl. dieser Flst. südlich und östlich des Turnhallenwegs ist also **keinerlei** städtebauliches Erfordernis an einem teilräumlichen Fortbestand des Plans 1996 sowie, soweit überhaupt zutreffend, seiner nachfolgenden Änderungen erkennbar.

#### b.b) Verkehrsflächen

- 1 Die von außen ins PG führenden Straßen sind allesamt errichtet und öffentlich als Gemeindestraßen gemäß § 6 SächsStrG gewidmet worden. Damit sind sie und die verkehrsmäßige Erschließung hinreichend dauerhaft öffentlich – rechtlich gesichert, der Festsetzungsinhalt erfüllt. Es besteht kein erkennbares Erfordernis an einer fortdauernden bauplanungsrechtlichen „Doppel-Besicherung“.
- 2 Davon ausgenommen ist die ursprünglich als Gebietszuführung geplante Verlängerung der Apothekengasse ins PG. Diese Zuführung ist nie hergestellt worden. Eine Aufhebung dieser Planzuführung in zeitlich davor liegenden Änderungen des BBP ist nicht eruierbar. Die Erschließung von der St. Jacober Hauptstraße erfolgt von vier Straßenzügen (Seitenast St. Jacober Hauptstraße, Turnhallenweg [2 Anschlüsse] und Mittelgasse) in den Gesamtplanungsbereich.
- 3 Die ehemals im Plan 1996 geplante Linienführung ist zudem heute auf Flst. 92/1 mit einem Wohngebäude überbaut. Dieses wurde nach 2005 errichtet. Weiterhin führt sie über die privaten Hofflächen der Baugrundstücke 92/3 und 92/7 zwischen den anstehenden Wohngebäuden. Aufgrund der nachträglich entstandenen Bebauungssituation auf Flst. 92/1 wird die Zuführung darüber hinaus auch auf unabsehbare Zeit nicht mehr verwirklicht werden.
- 4 Für die Verlängerung der Apothekengasse ins PG besteht für dessen verkehrlich Erschließung von der St. Jacober Hauptstraße gemäß Rn. 2 kein Erfordernis. Die rechtssichere Aufhebung dieser unverwirklichten Verkehrsfläche beeinträchtigt auch keine privaten Grundstücksbelange und widerspricht nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### b.c) Grundstücke mit Anlagen der Gebietsentwässerung (RRB auf Flst. 1156 und 681/7)

- 1 Die beiden ganz oder tlw. durch Anlagen der Niederschlagswasserrückhaltung genutzten Flst. 1156 und 681/7 sind durch ihre öffentlich - rechtliche Nutzung als Flächen für die Niederschlagsentwässerung nutzungsseitig dauerhaft bestimmt. Die Gebietsentwässerung, einschließlich in den öffentlichen Bereichen anliegender Schmutz- und Regenwasserkanäle ist damit dauerhaft sichergestellt. Die Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH zum offengelegten Vorentwurf bestätigt dies auch für die ursprünglich geplante umfassende Aufhebung der Gesamtplanung inkl. aller seiner sechs Änderungen (vgl. Zi. 2.3, lit. c)).
- 2 Eine weitergehende gleichlautende bauplanungsrechtliche Sicherung wird daher für die hergestellten und betriebenen Anlagen für verzichtbar gehalten.
- 3 Gleichzeitig sind beide Flst. damit auch einer Wohnbebauung entzogen. Eine Verdichtung der baulichen Struktur am Ortsrand erfolgt damit nicht. Damit bleibt auch die grundlegende städtebauliche Ordnung des wirksamen Flächennutzungsplans (Wechsel aus Wohnbau- und Grünflächen im Übergang zum westlich anschließenden Freiraum) gewahrt.

### b.d) Flächen außerhalb des herausgebildeten Siedlungsbereichs

- 1 Der heute eindeutig ablesbare Siedlungsrand hat sich mit der baulichen und grundstücksstrukturellen Umsetzung der 6. Änderung des BBP herausgebildet. Dieser weicht fast auf gesamter Länge der westlichen Grenze vom Plan 1996 nach Osten ab. D.h. die westliche Siedlungsgrenze hat sich von ihrer ursprünglichen geplanten Grenze auf die heutige Grenze nach innen verschoben.
- 2 Mit der vollständigen und ersatzlosen Aufhebung des BBP in diesen Bereichen sollen die Freiraumnutzungen hier dauerhaft gefördert werden und Irritationen bzgl. des Status beseitigt werden.
- 3 Die freigewordenen Bereiche sind weit überwiegend nicht i.S. des BauGB erschlossen. Eine weitere bauliche Entwicklung dieser Bereiche nach § 34 BauGB ist damit ebenfalls nicht möglich. Sie unterfallen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## 3.2 Gründe der teilweisen Planerhaltung

- 1 Infolge der bauplanungsrechtlichen Hinweise der LDSN wurden die vergebenen Nutzungsrechte und deren ggf. noch bestehende Steuerungsfunktionen nochmals intensiv bewertet. Es wurden Begehungen vorgenommen, Gewerbeanmeldungen im Bereich des PG und der Umgebung ermittelt und ausgewertet.
- 2 Nach den Auswertungen sind vereinzelt und singulär Tendenzen zur Ausübung bereits zulässiger freiberuflicher Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO sowie klein- und heimgewerblicher Nutzungen innerhalb des PG erkennbar geworden. Letztere können städtebaulich und bauplanungsrechtlich z.T. den Handwerksbetrieben bzw. sogar den freiberuflichen Nutzungen i.S. des § 13 BauNVO zugerechnet werden.
- 3 Abgrenzungen zwischen den bereits zulässigen freiberuflichen Nutzungen zu den derzeit unzulässigen Handwerksbetrieben i.S. des § 4 Abs. 2 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-Dienstleistungen<sup>9</sup>. Auch sind diese klein- und heimgewerblichen Nutzungen nur sehr partiell vorhanden. Städtebaulich sind sie nicht oder nur grundstücksbezogen bzw. in ihrer absolut unmittelbaren Umgebung wahrnehmbar.

<sup>9</sup> 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

- 4 An einer Beurteilung des Gesamtbereichs nach § 34 BauGB würden sie erfahrungsgemäß kaum teilnehmen. Bei einer vollumfänglichen und ersatzlosen Aufhebung bestünde damit durchaus das Auslösen einer möglichen Untersagungsgefahr. Mit der Fortschreibung der zulässigen Nutzungen mittels des ÄBBP soll diese Untersagungsgefahr vermieden werden vgl. Zi. 5, lit. a)).

### 3.3 Geltungsbereiche von Änderungsbebauungsplan und Planaufhebung

- 1 Der in Auswertung der Stellungnahmen des Vorentwurfs eingeführte ÄBBP zur ausschließlichen Fortschreibung des WA und seines zulässigen Nutzungsrahmens beschränkt sich auf die in die Gesamtplanung vollständig zur Neubebauung einbezogenen Wohnbaugrundstücke. Die zeichnerische Festsetzung seiner Geltungsbereiche in der Planzeichnung dient der räumlichen und flurstückbezogenen Klarstellung des fortbestehenden und tlw. geänderten zulässigen Nutzungsrahmens der WA sowie deren zweifelsfreier und damit rechtssicherer Umgrenzung. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs dieses einfachen BBP nach § 30 Abs. 3 BauGB erfolgt mittels Planzeichen 1..
- 2 Der Geltungsbereich des ÄBBP teilt sich aufgrund der ausschließlichen Beschränkung auf die weitere Festsetzung der zulässigen Grundstücksnutzungen der innenliegenden Baugrundstücke in die beiden Geltungsbereiche A und B. Auf eine weitere Untergliederung des Geltungsbereichs A mit Beschränkung auf die jeweiligen innenliegenden Baugrundstücksbereiche unter Ausschluss der zwischenliegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile der öffentlichen Verkehrsflächen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Diese werden jedoch nur soweit erforderlich einbezogen und ihre Abgrenzung an Grenzpunkten der Grundstücksvermarkung orientiert.
- 3 Zweifel an der gegenseitigen Abgrenzung sind auch nicht erkennbar. Baugrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen sind klar und eindeutig voneinander getrennt. Der Geltungsbereiche A und B umgreifen auch ausschließlich Baugrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung auch klar erkennbar. Deswegen wird auch auf eine zeichnerische Festsetzung von WA und öffentlicher Verkehrsflächen verzichtet.
- 4 Auf allen darüber hinausgehenden Flächen des Plans 1996 und seiner nachfolgenden Änderungen werden diese Planungen vollständig und ersatzlos aufgehoben. Die genaue Abgrenzung dieser vollständig aufzuhebenden Bereiche des BBP aus dem zeichnerischen Teil des ÄBBP. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebungsbereich erfolgt mittels Planzeichen 2..
- 5 Dieser Umgriff umfasst den äußeren Gesamt-RG der unterschiedlichen Planumgriffe des Plans 1996 und seiner nachfolgenden sechs Änderungen.

## 4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Plan 1996 wurde als qualifizierter BBP gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Alle nachfolgenden Änderungen wurden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zwischen 1996 und 1999 gemäß der bis 31.12.1997 geltenden Rechtslage aufgestellt<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> vgl. zur 5. und 6. Änderung, Zi. 3.3.1, Rn. 13

- 2 Nach § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung eines BBP auch für dessen Änderung, Ergänzung und Aufhebung anzuwenden.
- 3 Außerhalb der beschränkten Änderung und Fortführung der zulässigen Art der baulichen Nutzung des Plans 1996 ist geplant, diesen und alle dessen nachfolgenden Änderungen, bis hin zur letzten, der 6. Änderung aus 1999, ersatzlos aufzuheben. Für das gegenständliche gemeinschaftliche Verfahren ist daher das Regelverfahren anzuwenden, also mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.
- 4 Der Landesentwicklungsplan 2013 weist weder dem RG des ÄBBP noch dem darüber hinausreichenden Aufhebungsbereich der im Verdichtungsraum liegenden Gemeinde Mülsen gebietspezifischen Vorgaben zu. Es bestehen auch keine Zuweisungen hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen.
- 5 Die Planung ordnet sich mit ihren Erhaltungs- und Aufhebungszielen im bestehenden Bebauungszusammenhang im Ortskernbereich von Mülsen St. Jacob in die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung zur Siedlungsentwicklung ein.
- 6 Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 enthält ebenfalls keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten (VR, VB), weder für das PG des ÄBBP noch den darüber hinausreichenden Aufhebungsbereich. Die vorgenannten Aussagen gelten in gleicher Weise für den offengelegenen Entwurf des REP der Region Chemnitz vom Dezember 2015 (RPI RC E 2015).
- 7 Allerdings ordnet der RPI RC E 2015 nach Aussage Planungsverbands Region Chemnitz in seiner Stellungnahme zum offengelegten Vorentwurf Teile des BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ den Multifunktionsräumen für Fledermäuse zu (vgl. RPI RC E 2015, Karte 13). Darüber hinaus sind die Freiflächen westlich des bestehenden BBP als VB / VR Landwirtschaft sowie mit weiterem Abstand als Regionaler Grünzug aus. Damit i.V. steht die Zuweisung besonderer Bodenfunktionen (hier mittlere Ertragsfunktion sowie besondere Speicher- und tlw. besondere Puffer- und Filterfunktion).
- 8 Die Darlegungen der Rn. 7 des Planungsverbandes werden im Umweltbericht betrachtet (vgl. Teil B, Zi. 3.1f).

## 5 Auswirkungen von Änderungsbebauungsplan und Aufhebung

### a) Auswirkungen im Bereich des Änderungsbebauungsplans

- 1 Mit der Übernahme der Festsetzung TF 1. des Plans 1996 sollen deren rechtssicher gewährte Nutzungsrechte innerhalb der Geltungsbereiche A und B auch für die weitere Zukunft festgeschrieben werden.
- 2 Der vorgenommene Austausch innerhalb des Zulässigkeitsrahmens von Schank- und Speisewirtschaften zu nicht störenden Handwerksbetrieben erfolgte aufgrund erkennbarer Entwicklungsansätze der Ausfüllung des Nutzungsspektrums (vgl. Zi. 3.2). Daher sollen nicht störenden Handwerksbetriebe für die Zukunft legalisiert werden.
- 3 Nicht störende Handwerksbetriebe gehören zu den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelmäßig im WA zulässigen baulichen Nutzungen. Die innerhalb der Geltungsbereiche A und B gewachsene bauliche Struktur lässt keine Nutzung bzw. Errichtung größerer Handwerksbetriebe erwarten. Eine dbzgl. Konfliktverschärfung zur Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.

- 4 Schank- und Speisewirtschaften wurden im Gebiet in über 20 Jahren seiner baulichen Historie keine errichtet. Für eine künftige Errichtung innerhalb der Geltungsbereiche A und B des ÄBBP wird auch für unabsehbare Zeit kein Bedarf erkannt. Auch würde eine Einrichtung infolge der gebauten Realität (Straßenführung, kleinteilige ruhige Wohnlage, fehlende Möglichkeiten der Parkplatzgenerierung) erhebliche Konflikte im Umfeld auslösen. Dem soll mit vorgenommenen Nutzungsaustausch ebenso vorgebeugt werden.
- 5 Der Gebietszweck des WA gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO wird damit weiterhin gewahrt.
- 6 Mit dem Plan 1996 und seines bislang geltenden Zulässigkeitsrahmens wurde auch zu den umgebenden Nutzungen ein Abwägungsausgleich hergestellt. Wenn auch von außen kein Gebietserhaltungsanspruch besteht, ist jedoch im übergeordneten Interessenausgleich gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Mit der modifizierten Beibehaltung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im WA soll der bestehende Abwägungsausgleichs zwischen inner- und außergebietlichen Nutzungen erhalten und weiterhin fortgeschrieben werden. Dies wird auch als weiterhin tragfähig angesehen, weil die äußeren Nutzungen auch keine erheblichen Veränderungen erfahren haben, die eine anderslautende Abwägung erfordern würden.
- 7 Gleichzeitig soll eine Konfliktverschärfung durch faktisches Unterfallen aller oder von (überwiegenden) Teile der BG in der Folge einer ersatzlosen Aufhebung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des WA unter ein faktisch reines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB vermieden werden. Ebenso soll damit möglichen Entschädigungsansprüchen in ausgeübte und nachfolgend unzulässig werdende Nutzungen vorgebeugt werden.
- 8 Das PG ist mit seiner Bebauung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mülsen St. Jacob zuzurechnen. Gemäß Zi. 3.1.2, lit. a), Rn. 1 hat sich in den BG des PG ein eindeutig ablesbarer Einfügerahmen der städtebaulichen Ordnung herausgebildet. Mit diesem Ordnungsrahmen wird die Grundstücksnutzung nach diesseitiger Auffassung nach der Aufhebung auch nicht erheblich für künftige Bebauungen erschwert oder gemindert. Im Gegenteil wird die volle Anrechnung der GR von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf die GRZ der baulichen Hauptanlagen sowie die Beschränkungen von Nebengebäuden i.S. des §14 BauNVO und Garagen auf die üGR aufgehoben. Damit wird den Grundstückseigentümern sogar ein Stück mehr an Baufreiheit gewährt.
- 9 Der dann geltende Einfügerahmen des § 34 I BauGB für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und üGR ist auch nicht als starre Festlegung zu verstehen. Er hindert die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht schlechthin daran, den Rahmen zu überschreiten. Die Hinderung setzt dann ein, wenn die Überschreitung zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen führt<sup>11</sup>. Dies ist im dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen.
- 10 Evtl. aus einer Ersatzbebauung entstehende Probleme in der Grundstücksausnutzung werden nach praktischer Vernunft innerhalb der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigungsverfahren als lösbar angesehen.

#### **b) Auswirkungen im Geltungsbereich der ersatzlosen Aufhebung**

- 1 Bzgl. der Verkehrs- und den der Gebietsentwässerung dienenden Flächen hat die Aufhebung des BBP keine Auswirkungen. Deren zweckgebundene Nutzungen sind langfristig gesichert. Dies gilt gleichermaßen hinsichtlich der weiteren Nutzung der Kindertagesstätte im Süden.

---

<sup>11</sup> vgl. Gänslmayer / Hauth in Rixner \* Biedermann \* Charlier; Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO; Rn. 78 zu § 34, S. 457; 3. Auflage Köln 2018

- 2 Die zweckgebundene Nutzung bleibt auch nach dem anschließenden Unterfallen des Grundstücks (Flst. 712/20, 712/26, 713/3) unter § 34 BauGB weiterhin uneingeschränkt zulässig. Das Grundstück bleibt Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die westlich umschließende Jacobusstraße übernimmt eine eindeutige Trennfunktion für den Ortsteil gegenüber dem anschließenden Freiraum.
- 3 Für die Betrachtung der Auswirkungen aller weiteren Aufhebungsbereiche gilt zunächst, dass sich die Aufhebung außerhalb der 7 – Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB bewegt. Danach bemäße sich ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 3 BauGB anhand der ausgeübten Nutzung. Dieser Anspruch träte aber weiter nur ein, wenn die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.
- 4 Die einbezogenen Teilflächen der westlichen Freiraumgrundstücke wurden nie anders als für die landwirtschaftliche Urproduktion i.S. des § 201 BauGB genutzt. Für diese Flächen hat die 7 – Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gar nicht begonnen<sup>12</sup>. Es sind auch keine Aktivitäten bekannt, die eine anderslautende Vermutung nur entfernt nahe legen würden. Die landwirtschaftliche Urproduktion wird auch weiterhin auf unabsehbare Zeit ausgeübt. Damit hat die Aufhebung des BBP auf diese Flächen und ihre nach wie vor und auch weiterhin ausgeübte Nutzung keine Auswirkungen. Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten.
- 5 Die Aufhebungsflächen im Osten des BBP außerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Zi. 3.1.2, lit. b) weit überwiegend nur tlw. in den BBP einbezogen. Damit gelten die Festsetzungen des BBP also nur auf einem Teil des als einheitliches Baugrundstück anzusprechenden Grundstücks.
- 6 Aus den Ausführungen der Zi. 3.1.2, lit. b) ergibt sich durch die Aufhebung des BBP auf diesen Flst. und Teilflächen von Flst. bzw. Baugrundstücken **keine** Schlechterstellung durch das künftige Unterfallen unter die Regelungen des § 34 BauGB. Es wird im Gegenteil für die betroffenen Flächen eine eindeutige Rechtsklarheit bzgl. der dann einheitlich geltenden Rechtsgrundlage des § 34 BauGB für die Grundstücke hergestellt. Entschädigungsansprüche entsprechend § 42 Abs. 3 aus ausgeübten Nutzungen sind für die von der ersatzlosen Aufhebung betroffenen Flst. und Teilflächen von Flst. im Bereich Turnhallenweg nicht zu erwarten. Die bereits baulich genutzten Grundstücke und -teile unterfallen künftig vollumfänglich dem Geltungsbereich des § 34 BauGB.
- 7 Der Wegfall der lediglich straßenbezogen festgesetzten üGR gemäß der 6. Änderung verändert die Grundstücksausnutzung nicht entschädigungserheblich. Im Gegenteil werden damit, vereinzelt die Baugrenze tlw. überschreitende Garagenbauten sogar im Zuge der Bereinigung des Rechtsscheins ihres Rechtsverstoßes enthoben.
- 8 Abweichend davon ist Flst. 145/11 eigenständig künftig nicht baulich nutzbar, da es eigenständig nicht i.S. des BauGB erschlossen ist. Eine entschädigungserhebliche Tatsachenänderung aus dem Wechsel eines bislang mit Ausschluss einer Bebauung mit baulichen Hauptanlagen und Nebengebäuden belegten Flst. durch bauplanungsrechtliche Festsetzung in ein eigenständig unbebaubares Innenbereichsflurstück ist nicht erkennbar. Flst. 145/11 ist also wie bisher auch weiterhin nur im Zusammenhang mit einem anderen der umgrenzenden Flst. baulich nutzbar.

---

<sup>12</sup> Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB stellt auf die zulässige Nutzung des Grundstücks ab, der eine gesicherte Erschließung immanent ist. Die Qualitätsstufen Bauerwartungsland oder Rohbauland für die eine Erschließung nicht gesichert ist, sind planungsschadensrechtlich durch § 42 BauGB nicht geschützt (vgl. Stadt Gera, Begründung zu Aufhebung BBP B/15/91 „Verlängerte Bieblacher Straße“ unter Verweis auf BGH-Urteil vom 24.04.78 - III ZR 105.75).

- 9 Entschädigungsforderungen bzw. Anträge zu Grundstücksübernahmen nach den §§ 40 und 41 BauGB sind der Verwaltung nicht bekannt. Mit der weitgehenden bzw. ersatzlosen Aufhebung des BBP werden diese eine Auslösung ggf. begründenden Festsetzungen wieder zurückgenommen. Die Pflanzfestsetzungen liegen darüber hinaus auch fast ausschließlich nicht auf privaten Baugrundstücken.
- 10 Erheblich negative Umweltauswirkungen sind aus der gegenständigen Aufhebung sind nach den Aussagen des Umweltberichts nicht zu erwarten. Im Gegenteil werden die, der Umsetzung der Festsetzungen des BBP zuzuschreibenden, erheblichen Umweltauswirkungen nicht bzw. nur deutlich untergeordnet in nicht erheblichen Umfang eintreten.

Lengenfeld, am 12.02.2021



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

# Allgemein verständliche Zusammenfassung

## A. Art des Vorhabens / Ziele von Änderung und Aufhebung

Das betroffene Satzungsgebiet liegt im Westen des Ortsteils von Mülsen St. Jacob südlich der B173 (Dresdner Straße – B173) beidseits des ehemaligen Bahndamms. Es hat eine Gesamtfläche von insgesamt ca. ca. 9,83 Hektar. Das Gebiet war vor Aufstellung des inkl. seiner 1. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ im Jahr 1996 weitgehend unbebaut. Nur im Bereich des Turnhallenwegs gab es Ansätze einer Bebauung. Heute ist das Plangebiet bis auf einzelne Grundstücke bebaut.

Die dafür bestimmenden Regelungen dafür trafen die 3. - 6. Änderung des Bebauungsplans. Dabei weicht die danach realisierte und heute ablesbare Bebauungsstruktur vollständig vom rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan ab. Allerdings sind die, der herausgebildeten Bebauungsstruktur zugrundeliegenden Änderungen des Ursprungsbebauungsplans rechtsunwirksam.

Daher ist die weitgehende und zum Teil ersatzlose Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ einschließlich sämtlicher Änderungen geplant.

Die wesentlichen Gründe für die weitgehende Aufhebung und beschränkte Planänderung sind

- Herstellung einer umfassenden Rechtsklarheit und -sicherheit über die weitere Nutzungsfähigkeit und Bebaubarkeit aller Grundstücke im Planbereich,
- Prüfen aller bisherigen Festsetzungen auf Fortbestehen ihrer bauplanungsrechtlichen Steuerungsfunktion mit
  - Bereinigung aller Festsetzungen deren Steuerungsfunktionen erfüllt sind oder nicht mehr bestehen und
  - Sichern der Festsetzungen deren Steuerungsfunktionen noch fortbestehen
- Sichern und Fortschreiben des rechtskräftigen und -wirksamen Nutzungsspektrums im Änderungsgebiet,
- Erhalt und Fortschreiben des noch immer bestehenden Abwägungsausgleichs zwischen inner- und außer-gebietlichen Nutzungen.

Ein Fortbestand der Steuerungsfunktionen von bestehenden Festsetzungen wurde allein noch für die zulässigen Nutzungen innerhalb der neu bebauten Wohngebiete erkannt. Deren Zulässigkeitsrahmen soll, leicht modifiziert entsprechend der eingetretenen und weiterhin zu erwartenden Gebietsentwicklung weiterhin gültig bleiben.

Darüber hinaus sollen innerhalb des Änderungsbebauungsplans alle Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ersatzlos und im gekennzeichneten Geltungsbereich der bisherigen Planung außerhalb des Änderungsbebauungsplans die gesamten Planungen vollständig und ersatzlos aufgehoben werden.

## B. Umwelt im Einflussbereich des Plans

Das Plangebiet ist bis auf einzelne Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Nach den Festsetzungen der angewandten Planung ist bislang eine anteilige Bebauung von 40 % der Baugrundstücke inkl. von Garagen, Stellplätzen und anderen Nebenanlagen zulässig. Die Gebäude dürfen bei zwei Geschossen zzgl. auf- und ausgebautem Dachgeschoss eine Höhe von maximal 12 m erreichen. Die weitestgehende Realisierung der Bebauung erfolgte entsprechende der zulässigen Ausnutzungen bis Sommer 2005.

Erschlossen werden die Baugrundstücke von außen über die Dresdner Straße, St. Jacober Hauptstraße und Ernst - Schneller - Straße. Im Innern nehmen Wohnstraßen den Verkehr auf und verteilen ihn in die einzelnen Wohngebiete. Westlich des ehemaligen Bahndamms ragen zwei Grünflächen ins Gebiet. Sie dienen vollständig bzw. zum Teil als Regenrückhaltebecken und sichern so die Gebietsentwässerung.

Die beiden gliedernden Grünflächen haben als unbebaute, aber eingesenkte und z.T. offene Freiflächen eine mittlere Bedeutung für das kleinräumige Siedlungsklima hinsichtlich

- Luftregeneration (Filterwirkung anstehender Bäume und Sträucher),
- Temperaturregulation (Schutz vor Überwärmung durch Verschattung, Verdunstungswirkung anstehender Bäume und Sträucher) und
- Kaltluftabfluss (Lage der südlichen Grünfläche in mäßigem Kaltluftabfluss, aber reduzierte Wirkung durch eingesenkte Mulde).

Die Talbereiche des Mülsenbachs in St. Jacob sind lagebedingt durch eine hohe Inversionshäufigkeit, mittlerem Versiegelungsgrad und in der Folge schlechter Durchlüftung gekennzeichnet. Durch den Erhalt der beiden Grünflächen wird - in Funktionseinheit mit östlich angrenzenden Flächen mit einem hohen Durchgrünungsanteil an Bäumen und Sträuchern - zumindest eine spürbare Temperatur- und Luftregulation in diesen schlecht durchlüfteten Siedlungsbereichen ermöglicht.

Die Talbereiche des Mülsenbachs in St. Jacob sind nach der Regionalplanung als relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse bestimmt. Teilweise ragen für Fledermäuse relevante Strukturen in den Gesamtumgriff dieser Planung. Das betrifft die beiden Grünflächen mit den Regenrückhalteanlagen und Teile der äußeren Gebietseingrünung mit Bäumen und größeren Sträuchern zwischen beiden bzw. nach Norden fortführend. Dabei sind diese Gehölzstrukturen nicht durchgängig fledermausrelevant ausgebildet. Eine hohe Relevanz besitzt nach den zugezogenen Kartendarstellungen der Regionalplanung der Mülsenbach. Relevante Siedlungsstrukturen mit waldartigem Baumbestand befinden sich im Gebiet dieser Planung selbst nicht. Teilweise grenzen allerdings solche Strukturen östlich an das Plangebiet an.

Die westlich an die Bebauung grenzenden Freiflächen werden unverändert landwirtschaftlich genutzt. Die hier anstehenden Böden besitzen eine hohe bis sehr hohe natürliche Funktionen (Fruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen).

Bei allen anderen Schutzgütern ergeben sich infolge der realisierten Bebauung durch die Aufhebung ausschließlich nachrangige Bewertungsgrade bzgl. der betrachteten Schutzgüter.

### **C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen**

Im Plangebiet sind aus der geplanten weiterhin gültigen Festschreibung des Rahmens der zulässigen baulichen Nutzung und der darüber hinausgehenden weitgehenden bzw. vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans und seiner Änderungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

Der räumliche Rahmen der anstehenden Bebauung wird nicht erweitert, ebenso wenig die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die unbebauten Bereiche im Westen des Plangebiets werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt, ebenso die für die Gebietsentwässerung genutzten Flurstücke 1156 und 681/7.

Die Baugebiete sind auch weitestgehend bereits bebaut, so dass nur vereinzelt noch Baulichkeiten dazukommen werden. D.h. auch nach Wegfall der Regelungen des Bebauungsplans wird es erfahrungsgemäß keine erheblichen Veränderungen im Bereich des Gebiets geben.

Die regional bedeutsamen, schützenswerten Freiraumnutzungen westlich der heutigen Bebauungsgrenze werden durch die Aufhebung nicht tangiert.

#### **D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**

Dieser Punkt besitzt bei der gegenständigen beschränkten Änderungsplanung und weitgehenden Aufhebung keine Relevanz. Es werden keine Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

#### **E. Gebietsentwicklung bei Fortbestand des Bebauungsplans / Alternativen zur Aufhebung**

Das Plangebiet ist bis auf vereinzelte Grundstücke im Kernbereich bzw. zur anschließenden Ortslage entsprechend den Festsetzungen der 3. - 6. Änderung des Bebauungsplans bebaut. Der inkl. seiner 1. Änderung rechtswirksame Ursprungsplan spielte für die Bebauung keine Rolle. Die Bebauungsplanung hat damit ihre Aufgabe zur Steuerung der baulichen Entwicklung weitestgehend erfüllt.

Die zum Außenbereich einbezogenen Grundstücke 1156 und 681/7 dienen ausschließlich bzw. tlw. der unverzichtbaren öffentlichen Gebietsentwässerung. Sie entziehen sich durch diese Nutzung einer Bebauung.

Die westlich an die bestehenden Baugrundstücke angrenzenden Flächen des Freiraums wurden immer und werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die gebaute Realität bildet auch für nachfolgende Ersatzbebauungen einen verlässlichen Rahmen. Für die Umweltaspekte ist es auch nach den Bewertungen der Umweltauswirkungen unerheblich, ob der Plan inkl. aller seiner verkündeten Änderungen ersatzlos aufgehoben würde oder anhand der gebauten Realität neu gefasst würde.

Einzig bei dem unverändert fortbestehenden Nutzungsrahmen innerhalb der Wohngebiete wird eine weitergehende, leicht modifizierte Steuerungsfunktion innerhalb des Plangebiets gesehen. Das gilt gleichermaßen bzgl. des damals erzielten Interessenausgleichs zu den angrenzenden Nutzungen, zumal diese keine erheblichen Veränderungen erfahren haben.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind weder aus der beschränkten Planfortführung noch aus der drüber hinausgehenden ersatzlosen Aufhebung zu erwarten.

Zur ausschließlich als notwendig erkannten sachlich tlw. Fortführung als ÄBBP und der darüber hinaus geplanten Aufhebung wird aus vertretbaren Gründen der planerischen Zurückhaltung keine vernünftige Alternative gesehen. Evtl. aus einer Ersatzbebauung entstehende Probleme in der Grundstücksausnutzung werden nach praktischer Vernunft innerhalb der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigungsverfahren als lösbar angesehen.

#### **F. Überwachungsmaßnahmen**

- Der Punkt besitzt bei dieser beschränkten Änderungsplanung und weitgehenden Aufhebung keine Relevanz.

#### **G. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind**

Die Ermittlungen zu Einzelvorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten resultieren aus Auswertungen vorliegender Datenbanken bzw. Hinweisen zu den relevanten Multifunktionsräumen für Fledermäuse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Weitergehende Hinweise gibt es nicht, es drängten sich auch keine auf.

Darüber hinaus gibt es weitere Erkenntnislücken bzgl. funktionaler Bilanzierungen aus den Veränderungen des Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Die Ursprungsbilanz ist wegen zwischenzeitlicher Größenveränderungen nicht mehr heranziehbar (Differenz ca. 8.400 m<sup>2</sup>). Aber es verbleiben dauerhaft ca. 15.500 m<sup>2</sup> an Grün- und Freiflächen.

Da es aber bei der ausschließlich um die Aufhebung eines in weiten Teilen umgesetzten Bebauungsplans handelt, können hier die in Erfüllung der Festsetzungen entstandenen Bebauungs- und die noch bestehenden Landschaftsstruktur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Diese sind den künftigen Bebauungsoptionen nach der weit überwiegenden Aufhebung gegenüberzustellen.

# 1 Art des Vorhabens / Ziele von Planänderung und -aufhebung

- 1 Das betroffene Satzungsgebiet liegt im Westen des Ortsteils von Mülsen St. Jacob südlich der B173 (Dresdner Straße – B173) beidseits des ehemaligen Bahndamms. Es hat eine Gesamtfläche von insgesamt ca. ca. 9,83 Hektar. Das Gebiet war vor Aufstellung des inkl. seiner 1. Änderung rechtskräftigen BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ im Jahr 1996 weitgehend unbebaut. Nur im Bereich des Turnhallenwegs gab es Ansätze einer Bebauung. Heute ist das PG bis auf einzelne Grundstücke bebaut.
- 2 Die dafür bestimmenden Regelungen dafür trafen die 3. - 6. Änderung des BBP. Dabei weicht die danach realisierte und heute ablesbare Bebauungsstruktur vollständig vom rechtskräftigen Plan 1996 ab. Allerdings sind die, der herausgebildeten Bebauungsstruktur zugrundeliegenden Änderungen des Plan 1996 rechtsunwirksam.
- 3 Geplant ist deswegen die weitgehende und zum Teil ersatzlose Aufhebung des rechtskräftigen BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ einschließlich sämtlicher Änderungen.
- 4 Die wesentlichen Gründe für die beschränkte Planänderung und darüber hinaus weitgehende Aufhebung sind
  - Herstellung einer umfassenden Rechtsklarheit und -sicherheit über die weitere Nutzungsfähigkeit und Bebaubarkeit aller Grundstücke im Planbereich,
  - Prüfung aller bisherigen Festsetzungen auf ein Fortbestehen ihrer bauplanungsrechtlichen Steuerungsfunktion mit
    - Bereinigung aller Festsetzungen deren Steuerungsfunktionen erfüllt sind oder nicht mehr bestehen und
    - Sichern der Festsetzungen deren Steuerungsfunktionen noch fortbestehen
  - Sichern und Fortschreiben des rechtskräftigen und -wirksamen Nutzungsspektrums im Änderungsgebiet,
  - Erhalt und Fortschreiben des noch immer bestehenden Abwägungsausgleichs zwischen inner- und außer-gebietlichen Nutzungen.
- 5 Ein Fortbestand der Steuerungsfunktionen von bestehenden Festsetzungen wurde allein noch für die zulässigen Nutzungen innerhalb der neu bebauten Wohngebiete erkannt. Deren Zulässigkeitsrahmen soll, leicht modifiziert entsprechend der eingetretenen und weiterhin zu erwartenden Gebietsentwicklung weiterhin gültig bleiben. Innerhalb des Zulässigkeitsrahmens werden die bisher unverwirklichten Schank- und Speisewirtschaften durch nicht störende Handwerksbetriebe in Folge ansatzweise erkennbarer Nutzungstendenzen ersetzt. Aus diesen Gründen wird die ursprünglich geplante vollumfängliche, ersatzlose Aufhebung des BBP als ÄBBP zum BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ mit den zwei in der Planzeichnung bezeichneten Teil-Geltungsbereichen A und B fortgeführt.
- 6 Darüber hinaus sollen innerhalb des ÄBBP alle Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ersatzlos und im gekennzeichneten RG der bisherigen Planung außerhalb des ÄBBP die gesamten Planungen vollständig und ersatzlos aufgehoben werden.

## 2 Umweltziele

- 1 Die in Tab. 2 aufgeführten Umweltziele sind für die ökologische Bewertung der Aufhebung dieses BBP von Bedeutung. Ihre Berücksichtigung wird in Spalte 3 der Tab. 2 dargestellt.

**Tab. 1 Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung**

Quelle Eigene Darstellung IV / 2020

Fachgesetz / Fachplan	Schutzziele	Art der Berücksichtigung
BauGB	sparsamer, schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Bevorzugung von Wiedernutzbarmachungs-, Nachverdichtungs- u.a. Innenentwicklungsmaßnahmen bebauter Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freimachen blockierter Altbauflächen zum vormals bereits bestehenden Ortsteil durch weit überwiegende Aufhebung des BBP und seiner Änderungen</li> </ul>
BNatSchG	Flächen mit wichtigen Luftaustauschbahnen u.a. vor Bebauung schützen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von 0,5 ha landwirtschaftlich nutzbarer Flächen hoher Bedeutung</li> </ul>
	lebensfähige Populationen wild lebender Tiere einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt bestehender fledermausrelevanter Vegetationsstrukturen</li> </ul>
LEP 2013	Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindern	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Verschlechterung der bodennahen Durchlüftung unterliegender Baugebiete</li> </ul>
	Funktionsfähigkeit siedlungsklimatisch bedeutsamer Bereiche sichern; von Neubebauung / Versiegelung freihalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Grünflächen der Gebietsentwässerung mit allgemeiner Bedeutung für das Lokalklima bleiben erhalten</li> </ul>
Regionalplanung	Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf unabdingbar notwendiges Maß minimieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der westlich angrenzenden Freiflächen mit hohem Sicherheitsbedarf</li> </ul>
	Schutz und Erhalt fledermausrelevanter Strukturen	
	Landwirtschaft so erhalten und entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zur Versorgung der Bevölkerung nachkommen kann	
örtliche Planung	Erhalt bodennaher Durchlüftungsverhältnisse in klimatisch belasteten Wirkräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der westlich angrenzenden Freiflächen mit hohem Sicherheitsbedarf</li> </ul>
	mit hohem Sicherheitsbedarf gewürdigten Freiflächen sind von Bebauung freizuhalten	
	Kaltluftabflussrinnen in den Talzügen, besonders in Richtung Talsohle Mülsenbach freihalten	

### 3 Umweltprüfung

1 Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltprüfung (UP) erfolgt in eigener kommunaler Verantwortung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der UP gebeten. Die daraufhin eingegangenen und einzustellenden Untersuchungsbelange stellt Tab. 2 dar.

**Tab. 2 Einzustellende Untersuchungsbelange der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Quelle Eigene Darstellung IV / 2020

TÖB	Untersuchungsbelange / Hinweise	betroffenes Schutzgut
Regionaler PV Chemnitz	relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tierartenschutz</li> </ul>
	Bodenfunktionen / VR Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boden / Fläche / Sachgüter</li> </ul>
	Regionaler Grünzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boden / Fläche / Klima</li> </ul>
LfULG	Ermittlung des geologisch Anstehenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>geologischer Untergrund</li> </ul>
	Radioaktivität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensch</li> </ul>
	Geofahren (unterirdische Hohlräume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensch / geologischer Untergrund</li> </ul>
SOBA	Geofahren (unterirdische Hohlräume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mensch / geologischer Untergrund</li> </ul>

2 Über die in Tab. 2 aufgeführten Untersuchungsbelange gingen keine weiteren Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der UP ein. Insbesondere ergingen keine Hinweise seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

- 3 Die Umweltbedingungen sind innerhalb des PG im Status quo darzulegen, d.h. des durch die entsprechend des BBP und seiner Änderungen realisierten Bebauung und weiteren Nutzungen erreichten Umweltzustands.
- 4 Die Prognose der möglichen Auswirkungen der Aufhebung bezieht sich auf den infolge dessen zu erwartenden Umweltzustand im Geltungsbereich gemäß dem Zulässigkeitsrahmens des ÄBBP bzw. des § 34 BauGB sowie im darüber hinausreichenden Betrachtungsbereich auf den zu erwartenden Umweltzustand, hier insbesondere des westlichen angrenzenden Freiraumes.
- 5 Angewandte Methoden sowie herangezogene Quellen für diesen Bericht werden in Anl. 3 aufgeführt.

### 3.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes sowie der Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

- 1 Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen ist der Vergleich der aktuellsten Festsetzungen der voranstehenden B-Planungen. Diese sind den zu erwartenden Veränderungen aus diesem ÄBBP und der darüber hinausgehenden weitgehenden und tlw. ersatzlosen Aufhebung gegenüber zu stellen.
- 2 Diese Vorgehensweise ist auch unter dem Aspekt der mehrfach erst im Zuge dieses Verfahrens ermittelten Rechtsunwirksamkeit der Änderungen des inkl. seiner 1. Änderung rechtsgültigen Plans 1996. Schließlich vermittelten die erfolgten Änderungen bis heute einen „Rechtsschein“ ihrer Gültigkeit und sind, insbesondere die 6. Änderung aus 1999, Grundlage der fast vollständigen Realisierung der geplanten Bauungen.

#### a) Orts- und Landschaftsbild

- 1 Der RG dieser Planung ist weit überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Sie sind maßstabsbildend.
- 2 Durch die Aufhebung der maßbestimmenden Festsetzungen des BBP bleibt das Orts- und Landschaftsbild im bebauten Bereich grundsätzlich unverändert erhalten. Der dadurch vorgegebene Einfügerahmen für die nachfolgenden Rest- oder Ersatzbebauungen ist dabei sehr eindeutig, auch was insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude betrifft.
- 3 Darüber hinaus prägen auch die an den RG östlich anschließenden Ortslagen beidseits des Mülsenbach das von außen wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild mit. Damit verringert sich eine mögliche Einzelwirkung aus auch weiterhin sehr wahrscheinlich zu erwartenden Wohngebäuden, hier Einfamilienhäuser nochmals deutlich.
- 4 Die weitgehende und z.T. ersatzlose Aufhebung des BBP lässt für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblich **negativen** Auswirkungen erwarten.

#### b) Mensch / natur- und landschaftsbezogene Erholung

- 1 Realisiert wurden WA mit einer mindestens weit überwiegenden Wohnnutzung. Dazu haben sich, innerhalb des Zulässigkeitsrahmens des Plans 1996 nur sehr wenige ergänzende, heim- und kleingewerbliche Nutzungen gesellt. Diese werden aber von außen fast nicht wahrgenommen, da sie sich innerhalb der Wohngebäude entfalten.
- 2 Im Umfeld des Gesamt-RG haben sich die dem damaligen Abwägungsausgleich(en) zugrundeliegenden Nutzungen nicht erheblich und bewertungsbeeinflussend verändert.

- 3 In der Folge der weitergehenden, leicht entsprechend den angesprochenen Ergänzungsnutzungen modifizierter Festschreibung des WA und seines Zulässigkeitsrahmens sind keine erheblich veränderten immissions- und emissionsbezogenen Auswirkungen von außen in das PG des ÄBBP und aus diesem in seine Umgebung zu erwarten. Dies ist gleichermaßen für die darüber hinausgehenden Bereiche anzunehmen, wo die bisherigen Pläne vollumfänglich und ersatzlos aufgehoben werden sollen.
- 4 Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für den Gesamt-RG dieser Planung vor.
- 5 Das PG weist keine besondere Erholungseignung auf. Diese wird durch die modifizierte Fortschreibung der Zulässigkeitsrahmens innerhalb der fortbestehenden WA-Festsetzung nicht verändert. Aus der darüber hinausgehenden Aufhebung ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen.
- 6 Die beschränkte Fortschreibung des ÄBBP und die darüber hinaus weitgehende Aufhebung des BBP haben insgesamt **keine erheblich negativen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / natur- und landschaftsbezogene Erholung.

### c) Arten- und Biotopschutz

#### c.a) Schutzgebiete

- 1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht tangiert der RG räumlich nicht. Aktuell gesetzlich geschützte Biotope sind für den RG nicht bekannt.
- 2 Eine nach der 2. selektiven Biotopkartierung von 1997 im Bereich der Flst. 1167 - 1165 angesprochene extensiv genutzte Frischwiese ist im Zuge der Realisierung des BBP bereits im Zuge der Bebauung vor über 20 Jahren überbaut, vollständig überprägt und damit beseitigt worden.
- 3 Nordwestlich an das planzugehörige Flst. 1179/2 schließt sich außerhalb des PG eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese an.
- 4 Diese wird durch die Beibehaltung des Zulässigkeitsrahmens sowie die darüber hinausgehende Aufhebung des BBP nicht berührt. Die bestehende Wohnnutzung wird weiterhin betrieben. ÄBBP und Aufhebung sind bzgl. der anstehenden Streuobstwiese **weder nachteilig noch vorteilhaft**.

#### c.b) Nutzungstypen / Pflanzen / Tiere / Biodiversität

- 1 Die Festsetzungen des Plans 1996 und seiner Änderungen ermöglichten die Errichtung von Wohngebieten, einer Kita, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen sowie als Ausgleich von Grün- und Pflanzflächen.
- 2 In der Folge dieses ÄBBP und der darüber hinaus weitgehenden Aufhebung sind typbezogen und strukturell keine wertbezogenen Veränderungen der anstehenden Nutzungstypen zu erwarten.
- 3 Dies gilt gleichermaßen in den zur vollumfänglichen und ersatzlosen Aufhebung bestimmten westlichen Freiflächen. Hier steht ausschließlich der Nutzungstyp Acker an. Dies erfährt durch die Aufhebung auch keine Veränderung.
- 4 Lebensräume streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind für das PG nach eigenen Recherchen nicht bekannt. Es ergingen auch keine konkreten Hinweise auf dbzgl. Vorkommen.

- 5 Aus der frühzeitigen Beteiligung erging allerdings ein Hinweis seitens des PV Region Chemnitz, dass die Talbereiche des Mülsenbachs in St. Jacob als relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse im RPI RC bestimmt sind.
- 6 Teilweise ragen für Fledermäuse relevante Strukturen in den Gesamtumgriff dieser Planung. Das betrifft die beiden Grünflächen mit den Regenrückhalteanlagen und Teile der äußeren Gebietseingrünung mit Bäumen und größeren Sträuchern zwischen beiden bzw. nach Norden fortführend. Dabei sind diese Gehölzstrukturen nicht durchgängig fledermausrelevant ausgebildet. Relevante Siedlungsstrukturen mit waldartigem Baumbestand befinden sich im Gebiet dieser Planung selbst nicht. Teilweise grenzen allerdings solche Strukturen östlich an das Plangebiet an.
- 7 Eine hohe Relevanz besitzt nach den zugezogenen Kartendarstellungen der Regionalplanung der hier in einiger Entfernung anschließende Mülsenbach. Die dazu ausgewiesenen Bereiche waren seit dem Plan 1996 nur als Erschließungsbereiche aufgenommen. Diese werden mit diesem ÄBBP ersatzlos aus dem RG entlassen.
- 8 Weitere Hinweise zu untersuchenden Fledermausvorkommen oder auf eine dbzgl. vertiefende artenschutzfachliche Bewertung wurden weder aus der frühzeitigen Beteiligung noch der öffentlichen Auslegung bekannt. Auch ergab die erneute Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine neuen Hinweise und Erkenntnisse bzgl. Fledermausvorkommen bzw. eines dbzgl. Untersuchungsbedarfs.
- 9 Der Gesamt-RG ist weitestgehend bereits bebaut, der bauliche Gebietsumgriff zum angrenzenden Außenbereich und dem abgrenzenden relevanten Grünstrukturen abgeschlossen. Es ist nur eine ergänzende Bebauung innerhalb dieses RG bekannt. Darüber hinaus sind auf absehbare Zeit keine Ersatzbebauungen zu erwarten.
- 10 In Folge dessen - und infolge des Fehlens fledermausrelevanter Strukturen (Siedlungsbereich mit waldartigem Baumbestand) kann ein Tangieren von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG erfahrungsgemäß verneint werden. Dem erneut vorgetragenen Hinweis des PV Region Chemnitz zu weiteren Abstimmungen mit der UNB bzgl. evtl. Untersuchungen der Multifunktionsräume für Fledermäuse wird daher nicht gefolgt.
- 7 Die beschränkte Fortschreibung des ÄBBP und die darüber hinaus weitgehende Aufhebung des BBP haben insgesamt **keine erheblich negativen** Auswirkungen auf die vom Arten- und Biotopschutz umgriffenen Schutzgüter erwarten.

#### **d) Boden / Fläche**

- 1 Strukturgeologisch rechnet das PG zur Vorerzgebirgssenne. Der Untergrund im PG wird von Gesteinen der Mülsen-Formation (Rotliegend) gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. In Hanglagen dominieren Verwitterungs- und Zersatzprodukte der Festgesteine als Hanglehm bzw. Hangschutt.
- 2 Im Bereich des Mülsenbachs sowie seiner seitlichen Zuflüsse sind holozäne Fluss- bzw. Bachablagerungen verbreitet, die an ihrer Basis meist sandig-kiesig ausgebildet sind und nach oben von Auelehmen bedeckt werden.
- 3 Aufgrund der Lage im bebauten Bereich ist die natürliche Schichtenfolge weitgehend gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.
- 4 Die Flächen des plangegenständigen RG sind weit überwiegenden entsprechend den Festsetzungen der Änderungen des Plans 1996, insbesondere hinsichtlich des Ausnutzungsgrades flächig bebaut bzw. versiegelt. Damit besitzen Böden und Fläche insgesamt lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

- 5 Nur in den landwirtschaftlich genutzten Freiraumflächen westlich der BG besitzen die Böden eine insgesamt besondere Bedeutung für den Naturhaushalt aber insbesondere die landwirtschaftliche Urproduktion (vgl. Tab. 3).

**Tab. 3 Bodenfunktionen in landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Beitrag zur besonderen Funktionserfüllung**  
Quelle Eigene Darstellung IV / 2020

Leitbodenform-Symbol	nat. Bodenfruchtbarkeit (F)	Teil Wasserkreislauf (W)	Filter- u. Pufferfunktion (P)
LL-SS	IV	IV	III
sYKn	III	III	III

- 6 Aufgrund dieser Funktionalität sind die hochwertigen Böden auch Grundlage der regionalplanerischen Schutzzuweisung eines VB Landwirtschaft für die westlichen Freiraumflächen. Auf den weiter vom herausgebildeten Ortsrand, gleichzeitig klare Grenze des Innenbereichs i.S. § 34 BauGB, ausgewiesenen Regionalen Grünzug lässt die weitgehende Aufhebung des BBP inkl. seiner Änderungen erfahrungsgemäß keine Auswirkungen erwarten. Derzeit bekannte Nachbebauungswünsche liegen zum bereits vorher existierenden Ortsteil.
- 7 Diese Freiraumnutzung bleibt dauerhaft erhalten. Die Flächen entziehen sich durch ihre Lage einer Bebauung nach § 34 BauGB.
- 8 Die beschränkte Fortschreibung des ÄBBP und die darüber hinaus weitgehende Aufhebung des BBP haben insgesamt **keine erheblich negativen** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche.
- 9 Der gesamte RG des BBP ist als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen nach § 8 SächsHohlrVO und damit Risikogebiet des ehemaligen Steinkohlenbergbaus eingestuft. Dies bestätigen die Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamts und des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum offengelegten Vorentwurf.
- 10 Danach sind gemäß § 8 I SächsHohlrVO für geplante Baumaßnahmen vor Beginn konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen einholen. Die Einholung der bergbehördlichen Mitteilung zu möglichen Hohlraum- und Bergschadensrisiken obliegt den jeweiligen Bauherren bzw. deren Vertreter. Da die Geltungsbereiche des Änderungsbebauungsplans aber weiterhin den Zulässigkeitsrahmen bestimmen sollen, wird ein dbzgl. Texthinweis in die Planung aufgenommen.

#### e) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung / Abwasserentsorgung

##### e.a) Schutz- und Risikogebiete

- 1 Schutzgebiete nach Wasserrecht tangiert der RG räumlich nicht, auch ausdrücklich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mülsenbachs.

##### e.b) Oberflächengewässer / Retentionsvermögen / Abwasser

- 1 Es gibt weder Fließ- noch Standgewässer innerhalb des Gesamt-RG.
- 2 Die sichere Niederschlagsentwässerung wird über die bestehenden Rückhalteinrichtungen auf den Flst. 1156 (RRB in Betriebsführung WWZ und Teilfläche von 681/7 [Gemeindegrundstück]) dauerhaft gewährleistet.
- 3 Die bebauten Flächen innerhalb der BG sind an die örtliche Abwasserentsorgung angeschlossen.
- 4 Diese Anschlussoption besteht auch für eine nach § 34 BauGB zukünftig mögliche Bebauung auf allen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnenden Flst. innerhalb des ÄBBP und in den Aufhebungsbereichen.

- 5 Eine wesentliche Veränderung des festgesetzten Ausnutzungsgrades der BG ist durch deren nachfolgendes Unterfallen unter § 34 BauGB nicht zu erwarten (Einfügerahmen entspricht eindeutig dem Festsetzungsrahmen). Eine Änderung des flächenbezogenen Retentionsvermögens ist durch die gegenständige Planung **nicht** zu erwarten.

e.c) Grundwasser

- 1 Der Grundwasserflurabstand beträgt ab 5 m bis über 10 m. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel.
- 2 Auch aufgrund der Modifizierung des Zulässigkeitsrahmens innerhalb der WA des ÄBBP von Schank- und Speisewirtschaften hin zu nicht störenden Handwerksbetrieben ist keine Erhöhung der Grundwassergefährdung zu erwarten. Über die bereits ermittelten haus- und kleingewerblichen Nutzungen im Rahmen der errichteten Wohngebäude hinaus, ist, wenn überhaupt, nur eine deutlich unter die vorherrschende Wohnnutzung deutlich untergeordnete Etablierung von Handwerksnutzungen zu erwarten.
- 3 Die beschränkte Fortschreibung des ÄBBP und die darüber hinaus weitgehende Aufhebung des BBP haben insgesamt **keine erheblich negativen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

f) **Klima / Luft**

f.a) Klima

- 1 Die Talbereiche des Mülsenbachs in St. Jacob sind lagebedingt durch eine hohe Inversionshäufigkeit, mittlerem Versiegelungsgrad und in der Folge schlechter Durchlüftung gekennzeichnet. Dies trifft auch auf weite Teile des RG dieser Planung zu.
- 2 Die beiden gliedernden Grünflächen (Flst. 1156 u. 681/7) haben als unbebaute, aber eingesenkte und z.T. offene Freiflächen eine mittlere Bedeutung für das kleinräumige Siedlungsklima hinsichtlich
- Luftregeneration (Filterwirkung anstehender Bäume und Sträucher),
  - Temperaturregulation (Schutz vor Überwärmung durch Verschattung, Verdunstungswirkung anstehender Bäume und Sträucher) und
  - Kaltluftabfluss (Lage der südlichen Grünfläche in mäßigem Kaltluftabfluss, aber reduzierte Wirkung durch eingesenkte Mulde).
- 3 Durch den Erhalt der beiden Grünflächen wird - in Funktionseinheit mit östlich angrenzenden Flächen mit einem hohen Durchgrünungs-anteil an Bäumen und Sträuchern - zumindest eine spürbare Temperatur- und Luftregulation in diesen schlecht durchlüfteten Siedlungsbereichen ermöglicht.
- 4 Die von den westlichen Hanglagen - Freiflächen über die Flächen oder aus den Flächen selbst heraus wirkenden klimatischen Funktionen bleiben unverändert erhalten.

f.b) Luftimmissionen und -emissionen / Gerüche

- 1 Die Luftemissionen aus dem PG sind aufgrund der deutlich vorherrschenden Wohnnutzung als gebietstypisch einzustufen. Aufgrund der relativen Modernität der Wohngebäude dürften auch entsprechende Energiestandards bereits flächig eingehalten werden.
- 2 Aus den umgesetzten und wahrscheinlich in geringen Umfang noch zu erwartenden Wohn- und allenfalls deutlich untergeordneten Handwerksnutzungen lassen sich keine signifikanten Emissionen von Luftschadstoffen ableiten.

- 4 Die beschränkte Fortschreibung des ÄBBP und die darüber hinaus weitgehende Aufhebung des BBP haben insgesamt **keine erheblich negativen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

#### **g) Kultur- und Sachgüter**

- 1 Wertvolle Kulturgüter sind für das PG nicht bekannt. Es besteht jedoch aus der historischen Siedlungsgeschichte des PG und seiner bebauten Umgebung eine hohe archäologische Relevanz auf mögliche archäologische Bodenfunde der Besiedlungsgeschichte.
- 2 Als überregional bedeutsame Sachgüter, die den RG berühren, wurden im Verfahren drei Richtfunkstrecken durch die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG benannt. Eine Darstellung erfolgt in Anl. 2 zu dieser Begründung. Aus den in der Stellungnahme angegebenen Höhen über Grund liegen jeweils deutlich über 50 m. Im Verfahren zur 1. Änderung des BBP „Ortsmitte Mülsen“ hat die Telefonica eine Höhe von 22 m über Grund für die Abforderung einer gesonderten Stellungnahme angegeben.
- 3 Die realisierten und damit maßstabsbildenden Gebäude für die nachfolgenden Bebauungen noch vereinzelter Baugrundstücke liegen bei bis zu max. 12 m über der Geländeoberfläche.
- 4 Aus den voranstehenden Ausführungen lassen sich keine erheblichen Auswirkungen aus der Aufhebung der Maßfestsetzungen zur baulichen Nutzung, auch der Höhe baulicher Anlagen ableiten.
- 5 Die landwirtschaftliche Nutzung der westlichen Freiflächen bleibt unverändert möglich. Es erfolgen mit der beschränkten Änderung und darüber hinausgehenden Aufhebung auch keine Eingriffe in ausgeübte Nutzungen.
- 6 Änderung und Aufhebung des BBP haben damit keine erheblich negativen Auswirkungen auf bekannte Kultur- und sonstige Sachgüter.
- 7 Bzgl. der archäologischen Relevanz und des damit verbundenen vorherigen Grabungserfordernisses wird ein Hinweis in die Planurkunde mit aufgenommen. Damit werden evtl. weitergehende schutzgutbezogene erheblich negative Auswirkungen vorsorglich vermieden.

#### **h) Wechselwirkungen**

- 1 Da Wechselwirkungen bei den jeweiligen voranstehenden Schutzgütern mit betrachtet worden sind, ergeben sich auch **keine**, unter diesem Anstrich separat zu ermittelnden Auswirkungen aus der Aufhebung des BBP.

#### **i) Abfälle / Energienutzung**

##### i.a) Abfälle

- 1 Die bereits bebauten Grundstücke des PG sind an die bestehende Abfallentsorgung angeschlossen.
- 2 Mit der Aufstellung des beschränkten ÄBBP und der darüber hinausgehenden Aufhebung des BBP entsteht kein zusätzliches Bauland. Es ist kein zusätzlicher Anfall von Hausmüll und hausmüllartiger Abfälle innerhalb der betroffenen WA zu erwarten.

##### i.b) Energienutzung

- 3 Der weit überwiegende Teil des PG ist bereits bebaut. Damit ist deren Energienutzung geklärt. Mit der Aufstellung des beschränkten ÄBBP und der darüber hinausgehenden Aufhebung des BBP entsteht kein zusätzliches Bauland.

- 4 Durch Aufstellung des beschränkten ÄBBP und der darüber hinausgehenden Aufhebung des BBP sind bzgl. Abfallanfall und -entsorgung sowie die Energienutzung keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **j) Darstellungen des Landschaftsplans**

- 1 Der Landschaftsplan trifft für den Gesamt-RG dieser Planung keine planerischen Darstellungen.

### **3.2 Prognose zu Neufassung versus Aufhebung des Bebauungsplans**

- 1 Der Standort des PG ist bis auf vereinzelte Grundstücke im Kernbereich bzw. zur anschließenden Ortslage entsprechend den Festsetzungen der rechtsunwirksamen Änderungen des BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ bebaut. Der inkl. seiner 1. Änderung rechtswirksame Plan 1996 bildete für die Umsetzung der Bebauung keine Grundlage. Die Bebauungsplanung hat damit ihre Aufgabe zur Steuerung der baulichen Entwicklung weitestgehend erfüllt.
- 2 Die zum Außenbereich in den Gesamt-RG einbezogenen Grundstücke 1156 und 681/7 dienen ausschließlich bzw. tlw. der unverzichtbaren öffentlichen Gebietsentwässerung. Sie entziehen sich durch diese Nutzung einer Bebauung.
- 3 Die westlich an die bestehenden Baugrundstücke angrenzenden Flächen des Freiraums wurden immer landwirtschaftlich genutzt. Sie sind auch nicht i.S. des § 34 BauGB erschlossen. Eine bauliche Nutzung wird es nachfolgend nicht geben.
- 4 Die gebaute Realität bildet einen verlässlichen Rahmen auch für nachfolgende Ersatzbebauungen ab. Für die Umweltaspekte ist es auch nach den Bewertungen der Umweltauswirkungen unerheblich, ob der BBP inkl. aller seiner verkündeten Änderungen ersatzlos aufgehoben würde oder anhand der gebauten Realität auf Basis der rechtsunwirksamen 6. Änderung, räumlich geringfügig in den bereits bestehenden Innenbereich erweitert, neu gefasst würde.
- 5 Einzig bei dem unverändert seit dem Plan 1996 fortbestehenden Zulässigkeitsrahmen innerhalb der Neubau - WA wird eine weitergehende, leicht modifizierte Steuerungsfunktion innerhalb des PG gesehen. Dies gilt gleichermaßen bzgl. des Fortbestands des damals erzielten Interessenausgleichs zu den das PG umgebenden Nutzungen, zumal die äußeren Nutzungen auch keine abwägungserheblichen Veränderungen erfahren haben. Zur Sicherung dieser allein auf die Art der baulichen Nutzung bezogenen Steuerungsfunktion reicht ein einfacher BBP aus. Um den Bezug zum rechtswirksamen Plan 1996 zu wahren wird dieser als ÄBBP zum BBP Nr. 02 „Wohn- und Mischgebiet Mülsen St. Jacob“ fortgeführt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind aus dieser partiellen Änderung und darüber hinaus weiterhin betriebenen weitgehenden Aufhebung nicht zu erwarten.
- 6 Zur ausschließlich als notwendig erkannten sachlich tlw. Fortführung als ÄBBP und der darüber hinaus geplanten Aufhebung wird aus vertretbaren Gründen der planerischen Zurückhaltung keine vernünftige Alternative gesehen. Evtl. aus einer Ersatzbebauung entstehende Probleme in der Grundstücksausnutzung werden nach aller praktischen Vernunft innerhalb der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigungsverfahren als lösbar angesehen.

## 4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 1 Dieser Punkt besitzt bei der gegenständigen beschränkten Änderung innerhalb des BG-Typs und deren räumlicher Einschränkung auf die bereits weitestgehend bebauten Bereiche im bestehenden Siedlungsgefüge sowie der darüber hinausgehenden Aufhebung keine Relevanz.
- 2 Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3, S. 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dem ist hier so.
- 3 Zum Plan 1996 erfolgte eine Ausgleichsbilanzierung. Nach dieser wurde der Ausgleich für die geplanten Eingriffe innerhalb des PG mit Umsetzung der Maßnahmen nachgewiesen. In Auswertung der Luftbilder wurden auch entsprechende Grünmaßnahmen erbracht (z.B. Randeingrünung westlicher PG-Rand, Gehölzpflanzungen + Extensivierung ehem. Lehmgrube, Baumpflanzungen Kita-Gelände u. Jacobusstraße).

## 5 Überwachungsmaßnahmen

- 1 Dieser Punkt besitzt bei der gegenständigen beschränkten Änderung innerhalb des BG-Typs und deren räumlicher Einschränkung auf die bereits weitestgehend bebauten Bereiche im bestehenden Siedlungsgefüge sowie der darüber hinausgehenden Aufhebung keine Relevanz.

Lengenfeld, am 12.02.2021



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer