

Bebauungsplan „Rathausweg“ Ortsteil Thurm

Satzungsfassung vom 17.09.2021

mit zeichnerischem und textlichem Teil

Inhalt

Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil der Satzungsfassung vom 17.09.2021

Anlage Versickerungsfläche

Anlagen

Begründung mit Umweltbericht der Satzungsfassung vom 17.09.2021

Anlagen zur Begründung

Planungsträger: Gemeinde Mülsen
Sankt Jacober Hauptstr. 128
08132 Mülsen

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

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 17.09.2021

Bebauungsplan „Rathausweg“
Ortsteil Thurm

Begründung

Satzungsfassung vom 17.09.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil	Seite
1 Einführung	6
2 Ziele der Planung	7
3 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	9
4 Planungsrechtliche Einfügung	10
5 Städtebauliche Planungskonzeption	11
5.1 Erschließung	14
5.2 Bauliche Nutzung	15
5.3 Örtliche Bauvorschriften	22
5.4 Denkmalschutz	23
5.5 Technische Infrastruktur	25
6 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption	29
7 Planverwirklichung	32

Teil B Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
1 Art des Vorhabens	38
2 Umweltziele	39
3 Umweltprüfung	39
3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	39
3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	40
3.3 Bewertung geprüfter Alternativen	47
4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge	50
5 Überwachungsmaßnahmen	50

Tabellen in Text (Tx.) und Anlagen (Anl.)

Tab. 1	Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet (Tx.)
Tab. 2	Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung (Anl. 2)
Tab. 3	Beschreibung Umweltzustand (Anl. 2)
Tab. 4	Auswirkungsprognose (Anl. 2)
Tab. 5	Gesamtübersicht Erheblichkeit der Beeinträchtigungen (Tx.)
Tab. 6.1	Umsetzungsempfehlungen Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen (Anl. 2)
Tab. 6.2	Umsetzungsempfehlung Ausgleichsmaßnahmen (Anl. 2)
Tab. 7	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Anl. 2)
Tab. 8	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Tx.)

Abbildungen

Abb. 1 Ortstruktur Thurm im Bereich Plangebiet um 1800

Abb. 2 Abb. 1 überlagert mit Ortstruktur Thurm im Bereich Plangebiet um 1930

Abb. 3 Abb. 1 überlagert mit heutiger Ortstruktur Thurm im Bereich Plangebiet

Anlagen

Anl. 1	Flächenbilanz
Anl. 2	Tabellenteil Umweltbericht
Anl. 3	Methodenverzeichnis Umweltbericht
Anl. 4	Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
Anl. 5	Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf
Anl. 6	Informationen für die weitere Planung – Technische und organisatorische Hinweise
Anl. 7	GW-Flurabstände, Überschwemmungsbereiche, <u>Versickerung Niederschlagswasser, Erkundung Mühlgraben</u>
Anl. 8	Merkblatt Bodenschutz
<u>Anl. 9</u>	<u>Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens</u>
<u>Anl. 10</u>	<u>Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten für die B-Planfläche „Rathausweg“</u>

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift kursiv: Ergänzungen aufgrund nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 13.01.2017 eingegangener Stellungnahmen

Schrift unterstrichen: Ergänzungen infolge der nachfolgenden Änderungen zur erneuten Auslegung des Entwurfs nach den § 4a Abs. 3 BauGB

rote Schrift unterstrichen: Ergänzungen infolge Abwägung nach erneuter Auslegung des Entwurfs nach den § 4a III BauGB

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

- 1 Auf den Flurstücken (Flst.) 232/3 und 233/2 der Gemarkung Thurm sollen die Voraussetzungen zur vorrangigen Errichtung mehrerer Wohngebäude und weiterer, im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Insgesamt sollen im Endausbau des Plangebiets (PG) bis zu sieben Ein-, Zwei- und / oder (u/o) Mehrfamilienhäuser entstehen.
- 2 Beide Flst. sind zurzeit unbebaut (Flst. 233/2) bzw. stellen eine ungenutzte Brache, vormals als Lagerfläche genutzt (Flst. 232/3) dar. Sie liegen auch vollständig außerhalb des inzwischen festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) des Mülsenbachs (Überschwemmungsbereich HQ 100) und dessen daran anschließende überschwemmungsgefährdete Bereiche (ügB) innerhalb eines 200-jährigen Hochwasserereignisses (Überschwemmungsbereich HQ 200). In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Mülsen ist das PG als Wohnbaufläche dargestellt, dessen Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB mittels Bebauungsplan (BBP) also gegeben.
- 3 Daher stellte der Grundstückseigentümer mit Datum vom 09.05.2016 bei der Gemeinde Mülsen einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen hat nach pflichtgemäßem Ermessen am 06.06.2016 über den Antrag des Grundstückseigentümers entschieden und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des BBP „Rathausweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst.
- 4 Bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung sollen jedoch die künftigen Gebäude nicht durch den Antragsteller selbst errichtet werden. Die bebauungsfähigen noch unbebauten, aber erschlossenen Baugrundstücke sollen an einen versierten Bauträger bzw. bauwillige Bürger der Gemeinde Mülsen veräußert werden. Die Errichtung der Gebäude auf den zur Veräußerung vorgesehenen Bauflächen des PG soll dann Sache der Erwerber werden. Das entstehende Wohnangebot soll insbesondere auch Bürgern der Gemeinde Mülsen zum Eigentumserwerb angeboten werden.
- 5 Die exakte Lage der Gebäude innerhalb der festzusetzenden Baufenster und deren Ausgestaltung soll Sache der künftigen Bauherren bleiben. Auch lässt sich wegen der Veräußerungsabsichten an bauwillige Dritte bzw. Einwerbung künftiger Nutzer eine Frist bis zum vollständigen Abschluss der Bebauung nicht verlässlich abschätzen.
- 6 Infolge dessen trifft der Status eines Vorhabenträgers i.S. von § 12 BauGB für den Antragsteller beim vorliegenden Antrag nicht zu. Der BBP soll deswegen als „sonstiger“ BBP entsprechend der §§ 9 i.V.m. 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.
- 7 Dem ursprünglich gewählten Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB begegneten in der zugehörigen öffentlichen Auslegung vom Oktober / November 2016 Bedenken. Diese wurden mit der Lage im Raum begründet. Da darüber hinaus der angestrebten Bebauungsoptionen keine grundlegend vereitelnden Bedenken entgegenstanden, wurde den Anregungen gefolgt und das Planverfahren als Regelverfahren mit Umweltprüfung (UP) weitergeführt. Eine entsprechende Beschlussfassung wurde dazu vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.02.2017 gefasst.
- 8 Die erfolgte Beteiligung vom Oktober / November 2016 kann damit de facto als frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 1 BauGB angesehen werden. Die offengelegten Beteiligungsunterlagen erfüllten jedenfalls die dafür rechtlichen Anforderungen.

- 9 Die Ergebnisse der mit dem Verfahrenswechsel erarbeiteten UP wurden im Umweltbericht aufgeführt und als Teil B der Begründung zur erfolgten förmlichen Auslegung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB im März / April 2017 angefügt. Die zu dieser Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.06.2017 abgewogen, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 10 Vor dem Satzungsbeschluss wurden in Folge der Vorbereitung die weitere Planungsumsetzung beeinflussende Aspekte bekannt. Die Fassung des Satzungsbeschlusses wurde daraufhin zurückgestellt.
- 11 Nunmehr liegt eine angepasste und überarbeitete Planfassung vor, die gemäß § 4 Abs. 3a BauGB erneut auszulegen ist. Aufgrund des bis 2017 erreichten Planungsstandes wird das Verfahren gemäß § 245c Abs. 1 S. 1 BauGB nach den vor dem 16.05.2017 geltenden Vorschriften des BauGB fortgeführt.
- 12 Nach Abschluss der erneuten Auslegung gemäß § 4 Abs. 3a BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf einige eingegangene Stellungnahmen wurde reagiert, auf deren Anregungen und Hinweise hin, wurde das Plankonzept nochmal an mehreren Stellen überprüft. Was den Bebauungsplan selbst betrifft, wurden in der Textfestsetzung 1.2.1 (2) ein Klarstellung vorgenommen, textliche Hinweise ergänzt und die nachfolgende Begründung in Folge der Abwägung, soweit erforderlich, angepasst.

2 Ziele der Planung

- 1 Die mit diesem Bebauungsplan zu überplanenden Grundstücke 232/3 und 233/2 liegen am südlichen Rand des Ortskerns des Ortsteils (OT) Thurm. Thurm übernimmt innerhalb der Gemeinde Mülsen eine wesentliche Versorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile der Gemeinde. Gleichzeitig bildet der OT einen gewichtigen Siedlungskern innerhalb der Gemeinde.
- 2 Der Standort zwischen Buswendeschleife und Rathausweg im südlichen Kernbereich bietet also sehr gute Voraussetzungen, qualitativ hochwertiges Wohnen auf kurzen Wegen mit verschiedenen, räumlich nahe liegenden Funktionen und Angeboten, wie z.B. Versorgen und Einkaufen, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sowie Freizeit und Erholung außerhalb des festgesetzten ÜSG und der ermittelten ügB des Mülsenbachs zu verknüpfen. Das Plangebiet ist also Teil eines präferierten Wohnentwicklungsstandorts in der Gemeinde Mülsen.
- 3 Anknüpfungspunkte für die Einordnung in die städtebauliche Zielkulisse der Gemeinde Mülsen sind
 - die Errichtung unterschiedlicher Wohngebäude mit qualitativ hochwertigen Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen u.a. zur
 - Bildung von Wohneigentum zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse bzw.
 - Veräußerung an bauwillige Bürger der Gemeinde Mülsen sowie der
 - Ausgestaltung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität.
 - Die Wohnqualität von Wohngebieten ist durch eine Mehrzahl von Parametern der unmittelbaren Lebensgestaltung, wie Anbindung an Siedlung (Einkaufen, Schulen), Landschaft (Naherholung), öffentlichem Verkehr, geringe Verkehrs- und Lärmbelastung in der Umgebung, Vorhandensein von Freizeitangeboten gekennzeichnet. Im unmittelbaren und näheren Umfeld des Standorts sind sowohl Angebote siedlungsbezogener (wie Einkaufen, Schulen, Ärzte, Gastronomie) wie landschafts- und erholungsbezogener Art (u.a. Rittergutspark) vorhanden.

- Darüber hinaus besteht über die fußläufig unmittelbar erreichbare ÖPNV - Haltestelle „Thurm Wendestelle“ eine Anbindung an derartige Angebote im Umland.
- Die Diversifizierung der Wohnangebote nach unterschiedlichen Gebäudetypen stellt darüber hinaus einen wichtigen Parameter für eine angestrebte lebendige demografische und ökonomische Mischung der Bevölkerung innerhalb des Wohngebiets und seiner Umgebung dar.
- dessen Lage außerhalb des festgesetzten ÜSG des Mülsenbachs und ügB (Überschwemmungsbereich HQ 200) als dbzgl. langfristig gesicherter Baustandort und
- i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die dafür vorgesehene tlw. Nachnutzung einer brachgefallenen, weit überwiegend vollversiegelten Lagerfläche innerhalb dieses Plangebiets.

4 Seitens des Planungsträgers werden mit dieser Planung folgende städtebauliche Ziele verfolgt,

- Berücksichtigung des trotz sinkender Einwohnerzahlen noch steigenden Wohnbedarfs aus Veränderungen der Haushaltsstrukturen einer insgesamt alternden Bevölkerung (u.a. geringere Haushaltgrößen, steigender Wohnflächenbedarf / Haushalt) in der Gemeinde sowie des erhöhten Ersatzbedarfs aus den Beschränkungen aus der Festsetzung des ÜSG sowie der ügB des Mülsenbachs durch Vorhaltung eines angemessenen und zeitgemäßen Wohnraumangebotes im Verdichtungsraum außerhalb deren Restriktionsgebiete
 - um auch weiterhin einen guten Wohnstandort für Auspendler aus der Gemeinde zu ihren Arbeitsplätzen in den Verflechtungsbereich (Auspendlerquote ca. 84%) zu bilden,
 - zur Bildung von Wohneigentum, insbesondere für Familien, weiter zu fördern und
 - Erreichen einer lebendigen Mischung der Bevölkerung innerhalb des Wohngebiets und des OT durch Berücksichtigen der Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Generationen in der Gemeinde sowie
- damit einhergehend die Erhaltung und weitere Stützung sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im OT;
- die Fortentwicklung des OT Thurm durch Mobilisieren und Ertüchtigen der örtlichen Baulandreserven innerhalb des Ortskernbereichs (Nachverdichtung) für die bestehende Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum und Baugrundstücken unter Berücksichtigung außerhalb der durch die festgesetzten Überschwemmungs- und ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebiete von baulichen Restriktionen belegten bebauten Ortslagen zu fördern¹ und
- die Auslastung der wohnnahen Infrastruktur (z.B. kleinteiliger Einzelhandel) im Ortsteil zu sichern sowie
- dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Mobilisierung nachnutzungs- und nachverdichtungsfähiger Brachen und Flächen im bebauten OT zu entsprechen.

¹ Der Gemeinde Mülsen gehen infolge der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) des Mülsenbachs in den Ortsteilen ca. 14,2 ha an Bau- und Bauentwicklungsflächen verloren. Die ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Bereiche (ügB; für HQ 200) erschweren und verschärfen die Bebauungssituation in den Ortsteilen weiter. Ca. 21,4 ha Bau- und Bauentwicklungsflächen in allen Ortsteilen entlang der besiedelten Hauptentwicklungssachse unterliegen besonderen Bauanforderungen oder Planungsvorbehalten bei der weiteren Innenentwicklung und sind so nur noch eingeschränkt nutzbar.

- 5 Nach den ortsteilbezogenen Leitsätzen des FNP aus 2006 ist dabei die Funktion des OT Thurm als funktions-
 teilig mit dem OT Mülsen St. Jacob kooperierender Siedlungs- und Versorgungskern zu festigen. Nun sind
 aber nach allein im OT Thurm ca. 9,3 ha Bauflächen im zusammenhängend bebauten OT mit Lage innerhalb
 des festgesetzten ÜGS und der ügB des Mülsenbachs von den dbzgl. baubezogenen Restriktionen betroffen
 E bzw. sind dort die Hochwasserrisiken besonders zu berücksichtigen. Nachverdichtungen sind in diesen Be-
 reichen nicht oder nur noch sehr eingeschränkt möglich.
- 6 Vor diesem Hintergrund muss eine, der zentralen langfristigen städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde
 Mülsen verpflichtete Entwicklung, insbesondere eine hochwassersichere Wohnentwicklung insbesondere
 auch integrierte Lagen außerhalb der hochwassergefährdeten Gebiete der kooperierenden Siedlungs- und Ver-
 sorgungskerne innerhalb der Gemeinde in den Fokus nehmen (vgl. weiter Zi. 4 u. 5).

3 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das PG, am südlichen Rand des Ortskerns des OT Thurm liegend, wird im Nordosten vom Radweg auf dem
 alten Bahndamm² und den jenseits anliegenden bebauten Grundstücken sowie im Südosten von den rückwärtigen
 bzw. seitlichen Grenzen der bebauten Grundstücke am Rathausweg begrenzt. Im Nordwesten grenzt es
 an das inzwischen nur noch zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Gehöft auf Flst. 230/17 und im Südwesten
 an das, das PG, unmittelbar ab der Grundstücksgrenze beginnend, um bis zu 25 Meter überragende Offenland
 (Nutzung: Grünland).
- 2 Das PG selbst liegt zu 100% auf dem Höhengniveau der Ortslage. Das Höhengniveau steigt vom niedrigsten
 Punkt an der Nordspitze des PG bei 275,3 m ü NN bis zu dessen Südspitze bei ca. 278,6 m ü NN um ca. 3,3
 m durchgängig flach geneigt an.
- 3 Insgesamt hat das PG eine Größe von ca. 8.560 m². Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flst. (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2017

Anteiligkeit	Flst.Nr.	geplante Nutzungen
Teil von	232/3	Baufläche u. -grundstücke / Verkehrsfläche / Grünfläche
	233/2	Baufläche u. -grundstücke / Verkehrsfläche / Grünfläche

- 4 Ausgenommen vom Räumlichen Geltungsbereich (RG) ist, als Reaktion auf die Bürgerinformation über die
 allgemeinen Ziele des BBP im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Juli 2016 eine
 Teilfläche von ca. 100 m² Grundfläche des Flst. 232/3 direkt angrenzend an das Flst. 236/6. Die hier u.a.
 bestehende Garage soll erhalten und dem Nutzer seitens des Grundstückseigentümers ein Nutzungsrecht ein-
 geräumt werden. Vor diesem Hintergrund wird für die Teilfläche kein weitergehender Planungsbedarf er-
 kennbar.

² Im konkreten Bereich nördlich des PG ist die örtlich reguläre Bezeichnung „Radweg Alter Bahndamm“. In anderen amtlichen Katas-
 terkarten trägt er jedoch zwischen Ende Buswendeschleife und Bergstraße die Bezeichnung „Thurmer Nebenstraße“, obwohl diese
 eigentlich erst nördlich der jenseits des PG liegenden Bebauung verläuft.

4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 weist dem RG 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 Wiedernutzbarmachungs- und Nachverdichtungszielen im bestehenden Bebauungszusammenhang im Ortskernbereich von Thurm in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.3³, Z 2.2.1.6, Z 2.2.1.9 / G 2.2.1.1; G 2.2.2.2) der Landesentwicklung ein.
- 3 Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen (REP SWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 spricht der Gemeinde Mülsen nur die Eigenentwicklung zu. Damit sollen sich Bauflächenentwicklungen für Wohnnutzungen an zwei Faktoren ausrichten, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Ansprüchen der Bevölkerung an zeitgemäßen Wohnformen, natürlich unter Berücksichtigung sich verändernder Haushaltsstrukturen.
- 4 Dies ist an dieser Stelle gerade auch vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Kap. 1.1 des REP SWS (Kap. 1.2 REP-E 2015) zur regionalen Siedlungsentwicklung unter den spezifischen Bedingungen der Gemeinde Mülsen bzgl. des Bauflächenbedarfs doch näher zu untersetzen. Die Frage der baulichen Entwicklung kann deshalb auch nicht ohne Rücksicht auf die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten entschieden werden.
- 5 Die in der Gemeinde 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 nicht bzw. nicht wirtschaftlich nach den geltenden Rechtsvorschriften von Energie-Einsparungs-Verordnung und Brandschutz umzubauen bzw. zu modernisieren.
- 6 Beengte Grundstücksverhältnisse im Innenbereich, insbesondere entlang der Haupt- und Nebenstraßen und des Mülsenbachs reichen oftmals für Neuplanungen bzw. benötigte Erweiterungen nicht aus. Der Mülsenbach ist darüber hinaus auf seiner gesamten Länge als Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG bestimmt. Daraufhin ließ die Gemeinde die Hochwasserrisikomanagementplanung (HWRMP) erarbeiten. Auf dessen ausgewiesenen Überschwemmungskarten des HQ 100 wurden größere bebaute Gebietsteile in Mülsen als ÜSG festgesetzt und zusätzlich noch ügB (Überschwemmungsbereiche des HQ 200) ausgewiesen. Allein im planungsgegenständigen OT Thurm betrifft dies ca. 9,3 ha bereits bebauter Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen, wie die an der Alten Brauerei, die für bauliche Entwicklungen kaum noch verfügbar sind. Allein der Bauflächenverlust an der Alten Brauerei (ca. 8.700 m²) entspricht etwas mehr als die des gegenständigen BBP.

³ Auch wenn, durch die Nichtausweisung von Mülsen als Grundzentrum mit ausgewiesenem Siedlungs- und Versorgungskern in der Regionalplanung, das Ziel formal nicht zutrifft, bildet Thurm für die nördlichen OT der ca. 15 km langen Gemeinde de facto den Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt. Damit entspricht die Planung in sinngemäßer Anwendung doch den Zielintentionen des Z 2.2.1.3.

- 7 Vor diesem Hintergrund ordnet sich das gegenständige Planvorhaben, unmittelbar an den örtlichen Bebauungszusammenhang angrenzend aber außerhalb des festgesetzten ÜSG und ausgewiesenen ügB liegend, in die Vorstellungen von REP SWS aber auch REP-E 2015 zur regionalen Siedlungsentwicklung ein (vgl. Zi. 5).
- 8 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). Diese Frage findet i.V.m. mit den vorgenannten Ausführungen zum Hochwasserschutz und nachfolgend weiteren Erläuterungen zum bestehenden mittleren Grundwasserflurabstand (GWFA) und den topografischen Bedingungen Eingang in die Planung (vgl. Zi. 5, 5.3 u. 6).
- 9 Darüber hinaus enthält der REP SWS keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das PG. Die vorgenannten Aussagen gelten in gleicher Weise für den offengelegenen Entwurf des REP der Region Chemnitz vom Dezember 2015 (REP-E 2015), so dass dbzgl. auch keine Änderungen in der Wirkung des REP-E 2015 auf die Planung zu erwarten sind.
- 10 Die Gemeinde Mülsen hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dessen ursprüngliche Fassung aus dem Jahr 2006 stellte für das Gebiet Grünfläche dar. Die jetzige Nutzungsart der Flächen des PG als Wohnbaufläche mit der im Jahr 2011 erfolgten 1. Änderung des FNP in diesen aufgenommen. Diese ist genehmigt und wirksam.
- 11 Eine in der 1. Änderung verbliebene schmale, wegeparallele Grünflächendarstellung soll dem Erhalt bzw. der Ergänzung der den ehemaligen Bahndamm begleitenden Pappelreihe dienen. Diese ist, soweit aus den Luftbilddaten erkennbar, dem Wegegrundstück des alten Bahndamms (Flst. 412/16) zuzurechnen. Aufgrund der Aufgabenstellung des FNP, die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dazustellen und seines groben Maßstabes, ist hier zunächst von einer überschießenden Genauigkeit der einzelnen Plandarstellungen auszugehen. Danach ist die Einordnung der beiden in Rede stehenden Flst. 232/3 und 233/2 ohne Einschränkung in die Entwicklungsfläche nicht als Abweichung vom FNP zu werten.
- 12 Das Planvorhaben dieses BBP „Rathausweg“ steht also im Kontext zu den Darstellungen der rechtswirksamen 1. Änderung des FNP. Der BBP ist damit gemäß § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt anzusprechen, eine Änderung oder nachträgliche Berichtigung des FNP für die Aufstellung des BBP also nicht erforderlich.
- 13 Für den FNP wurde inzwischen der Aufstellungsbeschluss zu dessen Gesamtfortschreibung gefasst. Der RG ist weiterhin als Baufläche Bestandteil dieser Gesamtfortschreibung.
- 14 Für das PG liegt kein rechtskräftiger BBP vor.

5 Städtebauliche Planungskonzeption

- 1 Die Planungskonzeption setzt auf dem Antrag des Grundstückseigentümers und dessen konzeptioneller Fortentwicklung auf. Es wird eine möglichst einheitliche Umsetzung des Entwicklungskonzepts im Plangebiet angestrebt.
- 2 In der, in Zi. 4 dargelegten Gesamtfortschreibung des FNP ist eine Erweiterung der Bauflächendarstellung auf das baulich untergenutzte Flst. 230/17 sowie das südwestlich hinterliegende Flst. 232/5 angedacht. Neben einer allgemeinen Ersatz- und Auflockerungsfunktion insbesondere für umfangreich verlustige Bauflächen infolge durch festgesetzte ÜSG eignen sich beide Flst. durch ihre

- baulich integrierte Lage am Ortskernbereich von Thurm und
 - sehr gute Anbindung an bestehende örtliche soziale und Versorgungs-Infrastrukturen und den ÖPNV zur Kompaktierung des Ortskerns und Fortentwicklung des OT Thurm. Thurm stellt, wie mehrfach ausgeführt den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkts der nördlichen Ortsteile in der Gemeinde dar.
- 3 Das Konzept sieht weiterhin die Errichtung mehrerer Wohngebäude vor, mit Angeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen, auch ausgerichtet auf die Wohnverhältnisse und -bedürfnisse junger Menschen bzw. Familien und der von einer starken Abnahme gekennzeichneten arbeitenden Bevölkerungsgruppe der über 30 bis unter 65 Jährigen sowie an unterschiedlichen Wohneigentumsarten. Aber auch die in Mülsen im Bevölkerungsmix stark zunehmende Gruppe der älteren Altersgruppen soll, wenn auch nicht mehr so hervorgehoben wie in den vormaligen Entwürfen, entsprechend Zielsetzung der Zi. 2, Rn. 4 weiterhin Berücksichtigung finden. Dem folgend sollen neben die Veräußerung von Bau- bzw. Eigentumsgrundstücken nach dem inzwischen präzisierten Konzept vermehrt Eigentumswohnungen angeboten werden.
 - 4 Dabei sollen im westlichen Teilbereich Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, in Form von Einzelhäusern (EH) bzw. Doppelhaushälften (DHH) entstehen. Im Teilbereich östlich der geplanten Erschließungsstraße sollen im Wesentlichen zwei Mehrfamilienhäuser (MFH) als Solitärbauten mit drei Vollgeschossen zzgl. Penthouse in Form eines variabel gestaltbaren Staffelgeschosses mit Flachdachlösung errichtet werden. Dabei kann dies auch die Dimension eines Vollgeschosses annehmen. Dazu ist noch Raum für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses.
 - 5 Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden für die MFH grundstückintegrierte, das Grundstück über den Gebäudegrundriss hinaus unterbauende Tiefgaragen (TGa) mit einer Tiefe von ca. 1,4 m unter Gelände avisiert. Bei den anderen Gebäuden werden oberirdische Einzelgaragen vorgesehen.
 - 6 In Umsetzung der Zielaussage der Zi. 2, Rn. 4, 5. Anstrich (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird bei einer nahezu umfänglichen Begrenzung der Versiegelung auf dem Niveau der Regelobergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für WA innergebietlich eine hohe Ausnutzungsfähigkeit des PG angestrebt. Es können bis zu 27⁴ zeitgemäße Wohneinheiten überwiegend in Mehrgeschossbauweise errichtet werden.
 - 7 Damit soll dem gesamtgemeindlichen Trend einer stetig sinkenden Anzahl der Wohnungen / Wohngebäude (2011: 1,842 Whg./WG; 2018: 1,828 Whg. / WG) und damit, eines trotz verringernder Einwohnerzahl, steigenden Flächenverbrauchs entgegengewirkt werden. Ein Trend der fast ausschließlich durch das Anwachsen von 5- und Mehrraum-Wohnungen getragen wird⁵.
 - 8 Die Wohneinheiten sollen in Ausführung der Zielaussage der Zi. 2, Rn. 4, 1. Anstrich, 3. Unteranstrich angestrebte lebendige demografische und ökonomische Mischung der Bevölkerung) einem breiten Nutzerkreis angeboten werden. Nicht zuletzt wegen dieser angestrebten Veräußerung an einen breiten Nutzerkreis soll neben der reinen Dauerwohnnutzung vorausschauend auch die Einrichtung weiterer wohnnaher bzw. -ähnlicher, jedoch nicht störender Nutzungen im PG ergänzend möglich bleiben (vgl. Zi. 5.2).

⁴ Nach dem vormaligen Entwurf vom Januar 2017 wären bei konventioneller 2-Spanner-Bauweise bis zu 26 Wohneinheiten möglich gewesen.

⁵ Anteil 5- und Mehrraumwohnungen am Gesamtbestand - 2011: 40,4%; 2019: 41,2%; dabei erfolgte die Zunahme des Wohnungsbestandes gegenüber 2011 fast ausschließlich durch Wohnungen dieser Größe

- 9 Im Zuge des raumordnerisch lediglich zugewiesenen Eigenentwicklerstatus der Gemeinde Mülsen stellt sich im Verfahren auch immer wieder die Frage nach dem vorhandenen Bedarf. Bereits im bisherigen Aufstellungsverfahren lagen Bauanfragen vor. Ein Baugrundstück ist bereits vergeben. Darüber hinaus liegt die Zahl der Bauanfragen derzeit bei ca. 20.
- 10 Benachbarte BBP-Gebiete sind bereits weitestgehend bebaut; sie können diesen Bedarf nicht mehr decken. Darüber hinaus verfügt Thurm auf absehbare Zeit über keine restriktionsfreien, kurzfristig aktivierbaren Alternativen in der Größe des PG an anderer Stelle im Ortsteil⁶. Andere BBP-Verfahren im Gemeindegebiet sind aus verschiedenen schwerwiegenden Gründen längerfristig ins Stocken geraten. Tlw. ist deren Fortführung überhaupt fraglich bzw. wurde das Verfahren eingestellt.
- 11 Bei Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen sind weitergehend auch die Erschließungsbedingungen des Standorts zu berücksichtigen. Der alte Bahndamm ist im Bereich zwischen Rathausweg und Buswendeschleife nur als Geh- und Radweg nutzbar. Das soll auch weiterhin so bleiben. Auch der Somit kann die Erschließung der Baugrundstücke unter den gegebenen Bedingungen ausschließlich vom Rathausweg ins PG erfolgen (vgl. Zi. 5.1).
- 12 Zulässige Maße der baulichen Nutzung und die Gebäudekubaturen sollen sich zur Einfügung am umgebenden Bestand orientieren, aber zugleich bauliche Akzente des Stadtwohnens setzen.
- 13 Im Zuge der erneuten Auslegung wurden in Stellungnahmen die Beweggründe für die vorgenommenen Änderungen, trotz der voranstehend dazu getätigten Ausführungen, nachgefragt. In der Änderung waren teils divergierende städtebauliche Gründe in Übereinstimmung zu bringen, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden (inner- und übergebietslich), Integration in ein auf Nachbargrundstücke erweitertes Entwicklungs- und Baukonzept, konfliktarme Integration in die bebaute Umgebung und Erhalt einer hohen Flächenproduktivität.
- 14 Bei den Baugebietsausweisungen ist die Gemeinde immer auch gehalten, mit dem in Anspruch genommenen Grund und Boden sparsam umzugehen. Dies bedeutet auch, für die in Anspruch genommenen Flächen, eine möglichst hohe Flächenproduktivität, also viele Wohneinheiten auf einer bestimmten Grundfläche unterzubringen. Dies entspricht regelmäßig Forderungen der unteren Boden- und Naturschutzbehörden sowie der Kreisentwicklung des Landkreises.
- 15 Das Entwicklungs- und Baukonzept hat sich seit 2017 auf die Flst. 230/17 und 232/5 weiterentwickelt. Damit einher geht ein verändertes Erschließungskonzept, durch das sich das vormalige Baugebiet WA2 nicht mehr umsetzen lässt. Dadurch gehen 570 m² Baufläche verloren. Auch hat das Baukonzept hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser inzwischen verfestigt. Diese sollen mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Penthouses errichtet werden.
- 16 Mit den Änderungen lässt sich die angestrebte Zahl der Wohneinheiten in jedem Fall halten. Die Flächenproduktivität der Bauflächen zur Einhaltung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verbessert sich. Zusätzlich erfolgte die Änderung, damit die Mehrfamilienhäuser inklusive ihrer erforderlichen Abstandsflächen auf den Baugrundstücken selbst zur Einhaltung einer auskömmlichen Belichtung und Besonnung gegeneinander, innerhalb des Baugebiets und zur umgebenden Bebauung errichtet werden können.

⁶ vgl. Zi. 4, Rn. 6

17 In Abwägung der Stellungnahme bleibt das Plan- und Festsetzungskonzept unverändert. Die umgebende Bebauung, gerade auch nach Südosten angrenzend, ist überwiegend von dreigeschossigen Gebäuden zzgl. überstockter Dachgeschosse geprägt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ordnet sich danach in den Rahmen der Umgebungsbebauung (Gebäude Rathausweg 7, 10+11, 12, 14) ein. Im WA2 wird dieser begrenzt um ca. ¼ überschritten. Auch ergeben sich gemäß der topografischen Bedingungen insbesondere in den sonnenarmen Spätherbst- und Wintermonaten von Ende Oktober - Februar durch die theoretisch mögliche Bebauung im WA 2 keine zusätzlichen Verschattungen zur hier ungünstigst anstehenden Bebauung (Wohngebäude Rathausweg 14a). Um bauwilligen Bürgern der Gemeinde zeitgemäße Wohnraumangebote und gleichzeitig der stetig sinkenden Anzahl der Wohnungen (Whg.) / Wohngebäude (WG; 2011: 1,842; 2018: 1,828) i.S. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenzuwirken, wird diesen Belangen gegenüber einer Reduzierung der Gebäudehöhen und des avisierten Wohnungsangebots der Vorzug gegeben.

5.1 Erschließung

- 1 Die straßenseitige Erschließung des Plangebiets sollte bislang über die Verlängerung des Rathauswegs von Südosten in selbiges hinein erfolgen. Dazu gingen im Zuge der erneuten Auslegung der Planung sehr viele ablehnende Stellungnahmen, insbesondere von Anwohnern des Rathauswegs ein.
- 2 Deshalb wird der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz umverlegt. Der Anschluss soll nunmehr ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) über das im Eigentum des Investors befindliche Flst. 230/17 erfolgen. Der Anschluss des Flst. 232/3 an den Rathausweg wird für den allgemeinen Verkehr über zu errichtende Sperrpfosten oder eine vergleichbare Einrichtung unterbunden.
- 3 Die Regelungen dazu trifft der zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Flst. des PG sowie des Flst. 230/17 abzuschließende Erschließungsvertrag. Der Eigentümer der Grundstücke wird auch Erschließungsträger. Die als öffentliche Verkehrsfläche im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen werden nach Fertigstellung, d.h. nach Herstellung durch den privaten Erschließungsträger öffentlich gewidmet.
- 4 Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird die gesicherte Erschließung unabhängig von den künftigen Eigentumsverhältnissen der Baugrundstücke gesichert.
- 5 Im Innern dies BBP soll über die nunmehr festgesetzte Kreuzung auch die Verkehrserschließung für das PG des in Aufstellung befindlichen BBP „Oberer Rathausweg“ anbinden und über den Anschluss an Flst. 230/17 zur Thurmer Nebenstraße geführt werden. Der in seiner Verkehrsbedeutung reduzierte Straßenabschnitt zum Rathausweg soll weiterhin der Erschließung der hier festgesetzten Parkplätze dienen und eine Notzu- bzw. überfahrt für die Feuerwehr ermöglichen.
- 6 Mit der vorbeschriebenen Gesamterschließungslösung konnten die Bedenken der Bürgerinitiative und vieler vertretenen Anwohner ausgeräumt werden. Die gefundene Lösung ist
 - a) verkehrstechnisch günstiger,
 - b) verkehrssicherer und
 - c) für die Anwohner des engen Rathauswegs erheblich zumutbarer.

- 7 Auf eine Einbeziehung in den RG der nicht in den RG einbezogenen Teilfläche des Flst. 232/3 zwischen derzeitiger Toreinfahrt und der Grenze zu den Flst. 251/1 und tlw. 236/6 (Rathausweg) wird weiterhin verzichtet. Die erforderliche Regelung zur Unterbrechung der Verbindung zwischen PG und weiterführendem Rathausweg kann im Rahmen des Erschließungsvertrags geregelt hinreichend werden.
- 8 Alle Straßenverkehrsflächen in diesem BBP werden 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.
- 9 Die künftigen Baugrundstücke des Plangebiets selbst sollen mittels Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden (Planstraße A). Die festgesetzten Verkehrsflächen der von Flst. 230/17 zuführenden Planstraßen B und A, wie auch die über den neu festgesetzten Knoten zu Flst. 232/5 abführende Planstraße C besitzen einen ausreichenden Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m zzgl. Außenborde (vgl. Planzeichnung, Regelquerschnitt Planstraße) zur Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge Fahrzeuge sowie der Daseinsvorsorge. Die Planstraße A mündet in an den Erfordernissen von Fahrzeugen der Daseinsvorsorge orientierte Wendeanlage.
- 10 Durch eine möglichst frühzeitige Lenkung des Besucherverkehrs in das Gebiet auf die beiden einzurichtenden Parkplatzflächen bereits am Gebietszugang sollen eine übermäßige Störung der Wohnnutzung vermieden und die Aufenthaltsqualität im verkehrsberuhigten Bereich erreicht werden.
- 11 Die Anordnung der avisierten Parkstände in Blockaufstellung außerhalb des eigentlichen Straßenraums soll den ruhenden Verkehr konfliktvermeidend vom sonstigen Verkehrsgeschehen abtrennen.
- 12 Die Anzahl von 16 Parkständen wird unter Berücksichtigung einer tlw. gewerblichen Nutzung in 20 % der Wohnungen auch für hinreichend erachtet. Eine allgemeinverbindliche Vorgabe zur Dimensionierung wird weder im Bauplanungs- noch im Bauordnungs- oder im Straßenverkehrsrecht getroffen.
- 13 Für den Bewohnerbesuchsverkehr wird eine Größenordnung von 20% der Wohneinheiten angenommen, das sind 6 Besucherstellplätze. Für mögliche gewerbliche Nutzungen werden 5 Beschäftigeneinheiten (BE) zugrunde gelegt. Erfahrungsgemäß werden 10 Besucherfahrspiele / BE angenommen. Das ergibt bei einer angenommenen Spitzenbelastung von 20% einen gleichzeitigen Bedarf von 16 Parkplätze für den zuzuordnenden Besucherverkehr.
- 14 Ein Anschluss an den alten Bahndamm soll nur für eine durch Fußgänger und Radfahrer nutzbare Wegeverbindung hergestellt werden. Damit soll für diese Verkehrsarten eine zusätzliche Anbindung an die örtliche Infrastruktur geschaffen werden. Dies begründet sich dessen verkehrsrechtlicher Beschränkung auf diese Verkehrsträger (vgl. Zi. 5, Rn. 10). Dessen touristische Bedeutung dürfte von der zu erwartenden Alltagsnutzung unberührt bleiben.

- 15 Bei der Neuordnung wird für die Breite der ausgewiesenen Verkehrsfläche eine langfristig auskömmliche Fahrbahnbreite entsprechend der Breite des gemeinsamen Rad- und Gehwegs auf dem alten Bahndamm zzgl. beidseitiger Sicherheitsstreifen zugrunde gelegt⁷. Außerdem soll für den Notfall auch ein mögliches Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleiben.
- 16 Die Umsetzung dessen ist im Erschließungsvertrag zu regeln. Sie ist Grundlage der Zustimmung der Stabsstelle Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz des LRA Zwickau zum BBP.

5.2 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 von Eigentumswohnungen eine zeitlich gleichlaufende Entwicklung der Baulandflächen vor. Auch besitzen die Baulandflächen des PG eine ihnen klar zugeordnete Erschließungsstraße. Im Norden sind die westlichen und östlichen Baulandflächen gar nur durch die Geh- und Radwegeanbindung an den alten Bahndamm voneinander getrennt. Damit 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 verstehen⁸. Die vorangehenden Formulierungen der Zi. 1, Rn. 1 und Zi. 5, Rn. 1 deuteten dies bereits im Entwurf vom August 2016 an.
- 2 Die Formulierungen der Textfestsetzung (TF) 1.1 wurden deshalb bereits im offengelegten Einwurf vom Januar 2017 gegenüber dem Entwurf vom August 2016 entsprechend angepasst. Sie haben insbesondere auch wegen der vorzugsweisen Errichtung von Eigentumswohnungen auch weiterhin Bestand. Bei den bezeichneten WA1 – WA2 handelt es danach um Teilbereiche des insgesamt zusammengehörigen einheitlichen WA. Mit den vorgenommenen und auch weiterhin beibehaltenen Formulierungsänderungen sollen Klarheit, Einheitlichkeit und Durchgängigkeit zwischen Plankonzeption und BBP hergestellt werden.
- 3 Nicht zuletzt wegen der angestrebten lebendigen und demografischen Mischung der Bevölkerung i.V.m. der Veräuberung an einen breiten Nutzerkreis soll neben der reinen Dauerwohnnutzung vorausschauend auch die Einrichtung weiterer wohnnaher bzw. -ähnlicher, jedoch nicht störender Nutzungen für das WA ergänzend möglich bleiben.
- 4 Die ins Auge gefassten Optionen gehen i.V.m. der geplanten Ansprache junger Familien dabei in erster Linie in Richtung Einrichtungen der Kinderbetreuung (hier in Zuordnung zu Anlagen für soziale Zwecke bzw. Einrichtungen der Tagespflege nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB VIII⁹). Die Kindertagespflege unterstützt und ergänzt die zweifelsfrei den Anlagen für soziale Zwecke zuzurechnenden Kindertageseinrichtungen als Alternative bei der Bildung und Erziehung der Kinder außerhalb der elterlichen Wohnung (§ 2 Abs. 6 SächsKitaG). Die Tätigkeit einer Tagesmutter ist nach einem Urteil des BGH als gewerbliche Nutzung einzustufen¹⁰. Um künftigen Streitigkeiten vorzubeugen, werden Einrichtungen der Kindertagespflege auf Basis des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

⁷ orientiert sich gleichzeitig auch an den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) 2010 für gemeinsame Geh- und Radwege

⁸ 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

⁹ Darunter fallen z.B. auch private Tagesmutterbetreuungen, wo die Betreuung der Kinder durchaus auch in der Wohnung der Tagesmutter stattfinden kann

¹⁰ vgl. BGH U. v. 13.07.2012 Az. V ZR 204/11

- 5 Zu den künftig durch die Bewohner am Rand des Ortskerns von Thurm anbietbaren kleinteiligen möglichen Nutzungen sollen auch Angebote für ältere Altersgruppen gehören können. Soziale Anlagen umfassen zwar auch weitgehend Unterstützungsangebote für ältere Menschen, z.B. Räume mit Pflegeangeboten. Soweit aber z.B. ein ambulanter Pflegedienst am Ort seiner Leistung nur betriebssteuernde und verwaltende Tätigkeiten ausübt unterfällt er nicht den allgemein zulässigen sozialen Anlagen¹¹, mit einem Pflegeangebot in den Räumlichkeiten aber sehr wohl¹². Vorbeschriebenes Tätigkeitsspektrum entspricht nach diesseitigem Verständnis einer Zuordnung unter die im WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen für Verwaltungen folgt sinngemäß Rn. 4, Satz 4.
- 6 Die Unterbringung dieser Art von Anlagen für Verwaltungen kann auch direkt mit der Wohnnutzung i.V. stehen. Das setzt regelmäßig größere Gebäude voraus. Um eine ausreichende Wohnnutzung in allen Teilen des BG zu ermöglichen, bleibt die ausnahmsweise zulässige Nutzung auf den Teilbereich WA2 beschränkt.
- 7 Darüber hinaus soll auch eine freiberufliche Nutzung einzelner Räume der Gebäude soweit die Tätigkeit einer erweiterten Wohnnutzung nahesteht, möglich bleiben. Mit diesen Nutzungsergänzungen sollen zusätzlich auch Selbständige u.a. freiberuflich Tätige, die nicht störende Arbeit und Wohnen miteinander verbinden wollen, als Nutzer angesprochen werden. Eine derartige Beschäftigung lässt auch keinen Widerspruch zur angestrebten hohen Wohnqualität erkennen.
- 8 Räume für freie oder in gleichartiger Weise ausgeübte Berufe sind lt. § 13 BauNVO im WA ohne weitere allgemeine Einschränkungen aus der BauNVO allgemein zulässig. Wegen der in Rn. 3 dargelegten Zielstellung eine hohe Wohnverträglichkeit zulässiger 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 Dieser Besucherverkehr kann dann entsprechend Zi. 5.1 bereits am Gebieteingang auf die ausgewiesenen Parkplätze ausgeleitet werden.
- 10 Dem Ergänzungsgedanken folgt auch die vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude. Deren Nutzung steht dem Dauerwohnen entsprechend dem Charakter einer weitgehend unabhängigen Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sehr nahe. Ferienwohnungen müssen zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit bestimmt und geeignet sein. Eine planungsrechtliche Einstufung als Ferienwohnung erfährt eine Wohnung aber auch bereits dann, wenn vom Berechtigten auch nur eine zeitweise Überlassung der Wohnung an wechselnde Feriengäste innerhalb bspw. eines Jahres erfolgt, die übrige Zeit aber selbst zum Dauerwohnen genutzt wird¹³. Ein derartiger Nutzungssplit bildet in Zeiten sich verändernder Lebensgewohnheiten auch keine fern der Normalität liegende Ausnahme.
- 11 Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich in der Einordnung der gewerblichen Vermietung als sonstiger Gewerbebetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Darüber hinaus soll mit ihrer Beschränkung auf Räume gleichzeitig auch deren dauerhafte Untergeordnetheit unter das Dauerwohnen im PG erreicht werden.

¹¹ vgl. OVG BB U. v. 08.11.18 Az. 2 B 5.17

¹² vgl. BVerwG B. v. 13.07.09 Az. 4 B 44.09

¹³ vgl. Fickert/Fieseler Rn. 8 zu § 13a BauNVO, 13. Auflage 2019

- 12 Die Aufnahme der Unzulässigkeit der darüber hinausgehenden Nutzungen des § 4 Abs. 2 und 3 dient der Klarstellung der Festsetzung. Ihre Unzulässigkeit ergibt sich in Fortführung der voranstehenden Aussagen aus ihrer regelmäßig geringeren Verträglichkeit zur Wohnnutzung gegenüber den zulässigen Nutzungen.
- 13 Mit dem getroffenen Festsetzungsumfang wird auch dem Baugebietszweck des § 4 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Das gebotene Vorwiegen der Wohnnutzung innerhalb von WA hat die Bedeutung einer Abschichtung des Wohnanteils zur Gebietswahrung nach unten. Wohnnutzungen dürfen innerhalb des WA dagegen sehr wohl auch Überwiegen bzw. weit Überwiegen. WA büßen ihren Gebietscharakter auch nicht ein wenn 95% der Fläche des Geltungsbereichs zu Wohnzwecken genutzt sind.
- 14 Vielmehr gilt darüber hinaus gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sogar mit Bezug auf ein vollständig bebautes Baugebiet, selbst wenn der Bereich sich faktisch zum reinen Wohngebiet (WR; § 3 BauNVO) - ohne Nutzungen, die das WA vom WR unterscheiden - entwickelt hätte, dass dessen Festsetzung nicht funktionslos wird¹⁴. Der Unterschied zwischen WA und WR ist nur gradueller und nicht prinzipieller Art. Auch ist er so gering, dass es nur weniger baulicher oder Nutzungsänderungen an einzelnen Gebäuden bedarf, um aus dem faktisch reinen auch faktisch ein WA und damit plangemäßes Wohngebiet entstehen zu lassen.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) soll eine den örtlichen Gegebenheiten und der Lage am Rand des Ortskerns entsprechende aufgelockerte Bebauung in den Teilbereichen des BG erreicht werden. Diese wurde im gesamten PG einheitlich angelegt, um einen in sich geschlossenen Eindruck erreichen zu können.
- 2 Anlagen nach § 19 IV, S. 2, 1. HS BauNVO dürfen rein rechtlich die festgesetzte GRZ um 50% überschreiten. Das wäre im vorliegenden Fall eine Überschreitungs-GRZ von 0,2, also mithin eine Gesamt-GRZ von 0,6. 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 Innerhalb des WA 1 dient die Beschränkung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf die zulässige GRZ für die Hauptanlagen eben diesem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken. Die Einhaltung der GRZ ist in der angestrebten DHH-Bauform auch bei Teilung in Baugrundstücke mit jeweils einer einzelnen DH-Hälften inkl. angebauter Garagen grundstücksbezogen auskömmlich möglich. Nur im WA2 wird wegen der angestrebten Tiefgaragenlösung unter den geplanten MFH mit ihren im Baugrundstück erforderlichen Zufahrten überhaupt eine Überschreitung bis auf eine maximale GRZ von 0,5 zugelassen. In der erneuten Auslegung gingen dazu u.a. Stellungnahmen zu deren Reduzierung zwecks sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein (LRA Zwickau, SG Kreisentwicklung, SG Bodenschutz).
- 4 An der Festsetzung GRZ 0,5 für Anlagen nach § 19 IV BauNVO im WA 2 wird aber unverändert festgehalten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird im WA 2 durch die Zulässigkeit mehrgeschossiger und über die Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen großkubaturiger Mehrfamilienhäuser (Realisierung von 4 Wohngeschossen) mit Tiefgaragen angestrebt. Mit den getroffenen Festsetzungen zur GRZ soll dem gesamtgemeindlichen Trend einer stetig sinkenden Anzahl der Wohnungen (Whg.) / Wohngebäude (WG; 2011: 1,842; 2018: 1,828) und damit eines, trotz verringernder Einwohnerzahl, steigenden Flächenverbrauchs entgegengewirkt werden.

¹⁴ vgl. BVerwG, U.v.12.08.99 Az. 4 CN 4/98, Rn. 41

- 5 Da nach § 19 IV S. 1 BauNVO auch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mitzurechnen sind, wurde unter Ansehung des geplanten Grundflächenbedarfs von der Überschreitung Gebrauch gemacht. Mit einer Rücknahme der überschreitenden GRZ im WA 2 würde dieses gemeindeweite Flächeneinsparungsziel gefährdet.
- 6 Eine Nichtanrechnung auf die GRZ in TF 1.2.1 (2) soll nur dann in Betracht kommen, wenn die bauliche Anlagen zur sachgerechten und zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks notwendig und erforderlich ist, z.B. bei ungünstigen Gegebenheiten der Grundstückserschließung und komplizierten Ein- und Zufahrten. Dies ist durch den jeweiligen Bauherrn entsprechend nachzuweisen. Härtefällen in der Grundstücksausnutzung soll damit bereits aus dem Bebauungsplan heraus vorgebeugt werden. Mit der festgesetzten dauerhaft zu gewährleistenden Gas- und Wasserdurchlässigkeit durch diese Anlagen sollen auch zusätzliche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere Beeinträchtigungen der i.V.m. der Wasserdurchlässigkeit stehenden Funktionen können so zumindest minimiert werden. Bei begrünbaren Ausführungen mit einer oberen Wuchsschicht lässt sich auch die Ertragsfunktion zumindest teilweise erhalten. Textfestsetzung 1.2.1 (2) wird dahingehend noch klarstellend ergänzt. Mit der ergänzenden Klarstellung erfolgt keine Neuausrichtung de Diese Klarstellung der Textfestsetzung 1.2.1 (2) erfordert verfahrensseitig keine erneute Auslegung des BBP, da
- ein Träger, dessen Anregung aufgenommen wird, nicht erneut angehört zu werden braucht¹⁵ und
 - es werden mit der nachträglichen Klarstellung auch erkennbar keine Rechte künftiger Bauherren sowie der Nachbarn negativ beeinträchtigt, so dass sich auch hieraus kein erneuter Planauslegungsbedarf ableitet¹⁶.
- 7 Ausgehend von den größeren anstehenden Gebäudekubaturen von dem Gehöft auf der Nordwestseite erstrecken sich bis an den Rathausweg südöstlich des PG im unmittelbar und mittelbar angrenzenden Bereich höhere Gebäude überwiegend mit drei bzw. zwei Vollgeschossen + zu Wohnzwecken genutztes bzw. nebenzwecklich aufgestocktes Dachgeschoss. Sie prägen das Erscheinungsbild des Umfeldes. Auf der Nordostflanke steht im unmittelbar angrenzenden Umfeld nur ein niedrigeres Gebäude an.
- 8 Gleichzeitig zur avisierten Begrenzung der Versiegelung wird entsprechend Zi. 5, Rn. 4 eine hohe Auslastungsfähigkeit der PG angestrebt. Diese soll nunmehr über die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe erreicht und gesteuert werden. Da die insbesondere für die MFH avisierten Staffel- bzw. Penthouseobergeschosse auch die Dimension eines Vollgeschosses annehmen können, wird zur verbindlichen Regelung der maximalen Gebäudehöhen anstelle der bisherigen Vollgeschossfestsetzung auf die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (HbA) umgeschwitcht.
- 9 Die Zulässigkeit der höheren Flächenproduktivität wird dabei, auch zur städtebaulichen Akzentuierung, im Anschlussbereich an die bestehende Ortslage ermöglicht (OK Gebäude max. 15 m über öffentlicher Verkehrsfläche im WA2). Nach außen soll ein harmonischer Angleich an die bestehende Ortssilhouette gegenüber der umgebenden Bebauung erreicht werden (OK Gebäude max. 11 m über öffentlicher Verkehrsfläche im WA1).

¹⁵ vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichung für die kommunale Planung, Rn. 708, Satz 1, S. 380, 3. Auflage, Bonn, August 2004

¹⁶ vgl. Ulrich Kuschnerus, a.a.O., Rn. 708, Satz 2, S. 380

- 10 Die zulässigen Gebäudehöhen sind auskömmlich bemessen die geplanten Gebäude einschließlich ihrer vorgesehenen Anzahl der Geschosse unter Berücksichtigung die Gebäudewahrnehmung noch prägender Bauelemente (hier Solarpanels) aufzunehmen und evtl. erforderliche Höhenanpassungen bzgl. der vom Vorhabenträger vorgesehenen TGA (WA 2) nicht zu beeinträchtigen. Mit dem oberen Bezugspunkt „Oberkante“ für die Höhenfestsetzung der Gebäude sind alle Baukörperformen sowie auch alle das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteile (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Solarpanels) umgriffen. Damit soll eine wirksame Begrenzung nach oben erreicht werden.
- 11 Zur baulichen Ausnutzung des WA 2 gingen im Rahmen der erneuten Auslegung des BBP Stellungnahmen ein. Weit überwiegend konnten die dbzgl. Einlassungen im Vorfeld der Abwägung zwischen Gemeinde, Bürgerinitiative und Investor geklärt werden. Eine nachbarliche Stellungnahme eines unmittelbar ans PG grenzenden Baugrundstücks (bebaut mit einem Einfamilienhaus, Gebäudehöhe ca. 9 m) konnte danach aber nicht zweifelsfrei als ebenfalls ausgeräumt betrachtet werden. Sie war daraus folgend als fortbestehend anzusehen, auf die in der Abwägung zu reagieren war. Insbesondere zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im WA 2 i.V.m. dem Abstand der festgesetzten Baugrenzen zum eigenen Grundstück, aber auch zur avisierten Anzahl der MFH äußerte die Stellungnahme Bedenken und Zweifel.
- 12 In Abwägung der Stellungnahme wird aber an den Festsetzungen festgehalten. Hierfür gelten die bereits oben zu Zi. 5, Rn. 17 getätigten Aussagen. Darüber hinaus besteht auch der Einwand nicht, durch die Höhe der an der bislang einzig unbebauten 4. Grundstücksseite hinzutretenden Mehrfamilienhäuser wird mehreren Fremden Einblick ins Grundstück der Einwender in erheblich beeinträchtigender Art und Weise gewährt. Im Erdgeschoss mit der regelmäßig zu erwartenden Wohnnutzung ist auf dieser Seite nur ein Fenster vorhanden. Im Obergeschoss sind zwei kleine Fenster vorhanden, die die Schlafräume belichten dürften. Die Belichtung der Wohnbereiche ist dagegen hauptsächlich nach Südwesten ausgerichtet, also nicht direkt auf das Plangebiet gerichtet.
- 13 Beobachtung durch Nachbarn gehört im Siedlungsbereich zur Lebenswirklichkeit der Nachbarschaft. Mit der heranrückenden Bebauung wird auch nicht der letzte Freiraum im Grundstück des Einwenders gestört. Die hauptsächlich zum Aufenthalt genutzten Bereiche entwickeln sich vom Gebäude nach Südwesten zur dreigeschossigen Bebauung auf Flst. 236/9 (Rathausweg 12). Der Teich oder Pool des Grundstücks liegt unmittelbar an der nordöstlichen Grenze zu Flst. 234/2 (Rathausweg 14; bebaut mit dreigeschossigem Wohnhaus). Bzgl. Einblicknahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten. Vernünftigerweise hätte sich der Einwender ab 2011, spätestens aber mit Beginn dieses Planverfahrens 2016 auf eine Bebauung, auch mit mehrgeschossigen Gebäuden an seiner noch offenen Grundstücksseite einrichten müssen.
- 14 Die Festsetzung zur maximal zulässigen Tiefe der Baukörper stützt sich auf § 16 Abs. 5, 2. HS BauNVO, dass Maßfestsetzungen auch unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden können. Nach FICKERT/FIESELER stellt dies eine, auch für die Höhe baulicher Anlagen geltende, vernünftige Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten dar¹⁷.

¹⁷ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 61 zu § 16 Abs. 5, S. 1121, Stuttgart, 12. Auflage 2014; Weiter heißt es dort, dass in besonderen Fällen, z.B. Grundwasserschutz, wie hier gegeben, bauliche Anlagen unter Festsetzung der Bezugspunkte auch hin ihrer Tiefe begrenzt werden können. SCHWIER nennt dabei als mögliche Festsetzungen die „maximale Tiefe“ oder kombinierte „Höhen- und Tiefenfestsetzungen“ für unterirdische bauliche Anlagen (vgl. Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Kap. 45.52, S. 1360, München, 2002).

- 15 Da nunmehr die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl für die Bestimmung der Gebäudehöhe auch nach oben durch die Festsetzung maximal zulässiger HbA ersetzt wurde, wurde auch der zur Offenlage im März 2017 vorgetragene Anregung zum Überdenken der Tiefenfestsetzung wegen Fehlens einer HbA-Festsetzung zur oberen Gebäudebegrenzung entsprochen. Soweit diese durch rechtliche Bedenken getragen waren, dürften diese mit der getroffenen Veränderung auch endgültig ausgeräumt sein.
- 16 Die maximal zulässige Tiefe der Baukörper bis 1,7 m unterhalb der festgesetzten Fahrbahnoberkante der Planstraße dient dazu, mögliche Grundwasserschäden im PG soweit möglich zu reduzieren. Die Bestimmung der Unterkante der Flächenfundamente / Bodenplatten als unterer Bezugspunkt für deren Festsetzung soll dem flächigen Bauwerksschutz dienen. Insbesondere soll damit ein Eindringen von Grundwasser in ausgebaute Kellergeschosse vermieden werden. Dies erscheint hinreichend sicherbar. Die zulässige Unterkante erreicht unter Abzug der zulässigen Abweichung von - 0,2 m gemäß TF 1.5 274,8 m ü NN. Der ermittelte Nässehorizont nach Anl. 7 beginnt im Plangebiet in der Regel ab ca. 274 m ü NN. Der mit ca. 1,6 m unter Gelände abweichend erhöhte Nässehorizont in Bohrung T 2/21 lässt eine Korrespondenz mit der hier unmittelbar anliegenden Entwässerungsleitung bzw. dem ebenfalls ehemals hier verlaufenden Mühlgraben vermuten.
- 17 Dem folgend, erscheint das nunmehr zulässige geringfügig tiefere Eindringen der Baukörper in den Boden unter Wahrung des Schutzanliegens vertretbar. Gleichzeitig wird damit die Errichtung von Kellergeschossen in Form von Tiefgaragen möglich. Dies wiederum vermeidet eine Erhöhung der bislang nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ von maximal 0,5 im WA2 und damit der möglichen Versiegelung sowie einer damit verbundenen Steigerung eines schnellen Oberflächenabflusses im BG.
- 18 Die Ausnahme für Anlagen zur Wasserhaltung und -speicherung soll ebenfalls dem Ziel des Bauwerksschutzes, wie auch der Niederschlagswasserrückhaltung dienen.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- 1 Die zulässige Bauweise folgt, in ähnlicher Weise wie die zulässigen Maße der baulichen Grundstücksausnutzung, der Umgebungsbebauung (vgl. Zi. 5.2, lit. b)). Grundsätzlich soll mit der offenen Bauweise eine gegenseitig aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Für die angestrebte höhere Flächenproduktivität werden in beiden WA neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig. Damit können auch bei nachfolgenden Grundstücksteilungen optisch größer wirksame Gebäudekubaturen erreicht werden.
- 2 Dem in Rn. 1 aufgeführten städtebaulichen Gedanken folgen grundsätzlich auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) in den BG. Weiterhin sollen die üGF einen, der Verkehrsführung folgenden, Orientierungsrahmen für die Bebauung vorgeben.
- 3 Mit der Anordnung der üGF sollen gegenseitig ausreichende Belichtungsverhältnisse innerhalb des Plangebiets sowie zur außerhalb des PG liegenden Bebauung erhalten werden. Dabei sollen insbesondere die rückwärtigen Grundstückflächen im WA 1 von baulichen Anlagen freigehalten werden. Dies soll neben dem Erhalt gegenseitig ausreichender Belichtungsverhältnisse mit dem bestehenden Gehöft auf Flst. 230/17 diese auch gegenüber dessen künftig angedachten Bebauung ermöglichen. Zum zweiten soll i.V.m. den Textfestsetzungen 1.9.4 und 1.10 (2) auch eine durchgrünte städtebauliche Gliederung zur anstehenden und künftig geplanten Bebauung auf Flst. 230/17 erreicht werden.

- 4 Die üGF sind ausreichend bemessen, bauliche Hauptanlagen in den geplanten Gebäudearten aufzunehmen und einen hinreichenden Gestaltungsfreiraum zur Platzierung der baulichen Hauptanlagen auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. So werden die Baufelder im WA 1 auf den Bedarf größerer Einzelhäuser bzw. von Zweifamilienhäusern ausgerichtet. Innerhalb des WA 2 sind die Baufelder auf den überwiegenden Bedarf der MFH zugeschnitten. Dabei folgt deren festgesetzte Breite dem Flächenbedarf der hier vorgesehenen TGa.
- 5 Da die Baukörper noch nicht genau feststehen, soll mit der neu eingeführten TF 1.4 den nordöstlich der Trennlinie im WA2 vorgesehenen MFH eine erhöhte Flexibilität bei der Gebäudeeinordnung und -stellung ermöglicht werden. Die auf die vordere Baugrenze beschränkte Überschreitung wahrt trotzdem den insgesamt mit der Baugrenze verfolgten städtebaulichen Anordnungsrahmen. Insbesondere sollen auch im WA2 hinreichend tiefe, weitgehend unbebaute Grundstücksflächen zur Trennung gegenüber der südostseitigen Bestandsbebauung erhalten bleiben.
- 6 Mit den festgesetzten üGF werden auch gegenüber der Umgebungsbebauung hinreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erreicht. Mit den festgesetzten Baufenstern können auch alle erforderlichen Abstandsflächen im Baugebiet selbst liegen. Auch das Heranrücken der Mehrfamilienhausbebauung an die Umgebungsbebauung verletzt mit den festgesetzten üGF nicht das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebungsbebauung.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Ziel ist die Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung zukunftsfähiger Wohnansprüche. 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 einer erneuten Prüfung auf ihre Erforderlichkeiten unterzogen und überarbeitet.
- 3 Mit den im Umgebungsbereich des PG vorhandenen Bestandsbebauungen hat sich eine gewisse Vorprägung herausgebildet (geneigte Dachformen, tlw. in sich unterschiedlich abgewinkelt bzw. von aufgesetztem Staffel-Vollgeschoss durchbrochen; weit überwiegend helle Fassaden mit abgesetzten dunklen Akzentuierungen [Anstriche, Verkleidungen]; Garagen mit ausgebildeten sehr flachen bis Flachdächern). Diese sollen aufgegriffen werden und in den zu bildenden, möglichst langfristig ausnutzungsfähigen Festsetzungsrahmen einfließen.
- 4 Das PG biete sich von seiner Lage im Ortsgefüge (Randlage Ortskern, abseitig der Hauptstraßen und des historisch prägenden Kernensembles um Kirche und Rittergut) aber auch dafür an, zeitgemäßen Wohnformen auch moderne und zweckmäßige Gestaltungsformen zu ermöglichen. Deswegen werden auch zeitgemäße Gebäudeformen mit Flachdachlösungen und mehr oder weniger ausgeprägten Penthouse- bzw. Staffelgeschosslösungen zulässig. Flachdachlösungen lassen sich ebenfalls, wie unterschiedlich abgewinkelte Dachformen (z.B. Mansarddächer) in die Grundintension eine möglichst hohe Ausnutzungsfähigkeit der Gebäude bzw. in der Folge des Baugebiets zu ermöglichen, einordnen.
- 5 Infolge der Fortentwicklung der Plankonzeption wird zugunsten einer höheren Flexibilität bei der baulichen Gestaltung, insbesondere der Obergeschosse des geplanten MFH auf die bisherigen gestalterischen Vorschriften zur Ober- bzw. Staffelgeschoss verzichtet.

- 6 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.
- 7 Die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen dient der Förderung der aktiven Nutzung solarer Energien. Dabei sollen deren Nutzungsmöglichkeiten bei allen Dachformen, auch bei Flachdachlösungen jahreszeitgerecht möglich und die Panels ausbeuteoptimierbar ausgerichtet werden können. Von daher wird das Verbot der Aufständigung im bisherigen Entwurf i. V.m. der zu erwartenden überwiegenden Errichtung von Flachdächern bzw. der außerhalb des Ausbeuteoptimums von +/- 30° Abweichung der Südorientierung aufgehoben. Der zulässige Aufständigungswinkel wird zur Einfügung an der zulässigen maximalen Dachneigung angelehnt.
- 8 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).
- 9 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.
- 10 Bei der Fassadengestaltung soll einerseits durch die Vorgaben zur Verwendung heller Farben einer zu starken „Verdunklung“ entgegengewirkt werden. Der dazu erlassene Remissions- bzw. Hellebezugswert soll die Festsetzung eindeutig nachvollziehbar machen. Zum anderen dienen die Verbote der TF 2.2 (2) und 2.3 (3) dem Ziel der gegenteiligen Vermeidung einer zu starken „Verbuntung“. Unter grell leuchtenden Farben werden dabei Farben verstanden, die hervorstechend, aufdringlich oder sehr intensiv wirken, z.B. durch ihre Farbeigenschaften wie neongelb oder neongrün.
- 11 Die weiteren Vorgaben zu den Einfriedungen sollen einerseits neben ihren Sicherheitsaspekten, im PG zu dessen innerer Gliederung beitragen. Andererseits soll ein Entstehen einer „Verschanzung“ der einzelnen Baugrundstücke und somit des PG vermieden werden.
- 12 Die Regelungen zu Werbeanlagen werden wegen der Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen wie Freiberufler 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.

5.4 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des PG befinden sich keine Kulturdenkmale. Das PG ist kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone für den OT Thurm.
- 2 Aufgrund der trotzdem bestehenden unmittelbaren Nähe zu der örtlichen archäologischen Denkmalzone und einem damit möglichen auffinden historischer Bodenfunde wurde die Meldepflicht für archäologische Funde als Texthinweis (TH) 3.9 in die Planung aufgenommen.

- 3 Die Scheunen des benachbarten ehemaligen Gehöfts Thurmer Nebenstraße 22 (Flst. 230/17) werden als Einzeldenkmale in der Denkmalliste geführt. Die dem PG zugewandte Scheune bzw. -seite ist allerdings baulich z.T. bereits stark geschädigt. Gleiches gilt für den nördlich des alten Bahndamms liegenden denkmalgeschützten Vierseithof Thurmer Nebenstraße 19. Infolge dessen ist deren Erlebbarkeit bzw. die dbzgl. Bedeutung der Umgebung nur noch als allgemein bedeutend einzustufen (vgl. Teil B, Zi. 3.1 i.V.m. Anl. 2, Tab. 3 Zeile „Kultur- u. Sachgüter“ u. zu den Auswirkungen Zi. 3.2, lit. g.a)).
- 4 Trotzdem wird zum Erhalt der Einseh- und Erlebbarkeit vom alten Bahndamm aus östlicher Richtung das unmittelbar an den Vierseithof grenzende Baufeld des WA 1 mit einer HbA von max. 11 m ü öVF festgesetzt.
- 5 *In einer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf wurde zum Thema Umgebungsschutz weiterer Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Behörden gesehen. Dagegen haben alle für den im Belang des Denkmalschutzes mit umgriffenen Umgebungsschutz zuständigen Fachbehörden im gesamten Verfahren keine Einwände gegen oder Hinweise zur Erforderlichkeit einer andersgelagerten Lösung vorgebracht. Gleiches gilt auch für die Öffentlichkeit. Daher wurde der Belang entsprechend den Festsetzungen der vorgelegten Planung als hinreichend berücksichtigt betrachtet. Für eine darüber noch hinaus- und weitergehende Erörterung / Abstimmung wurde bis zur erneuten Auslegung kein Bedarf erkannt.*
- 6 Allerdings gingen im Zuge der erneuten Auslegung mehrere Stellungnahmen zum Umgebungsschutz und weitergehend zur Bewertung der Ortsstruktur ein.
- 7 Die Denkmalschutzbelange werden mit der getroffenen Festsetzungskulisse aber auch als hinreichend berücksichtigt angesehen. Der Festsetzungsrahmen dieses Entwurfs ist im WA1 gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Gehöft auf Flst. 230/17 im Vergleich zum Entwurf von 2017 nahezu gleich geblieben (
 - Abstand ca. 12 m,
 - HbA OK 11 m zu II Vollgeschossen im damaligen WA 1, wo nach dem damaligen Konzept eine gleiche Höhenentwicklung und III Vollgeschosse im damaligen WA 2 mit sehr wahrscheinlich über die 11 m hinausgehender Höhenentwicklung und
 - Flachdachlösung optional möglich.
- 8 Zur Ortsstruktur äußerten sich die Stellungnahmen z.T. dahingehend, „dass mit Bebauung dieser Fläche - egal in welcher Farbigkeit Dachbeläge und Fassaden erstrahlen - die historisch gewachsene Siedlungsstruktur in dieser landwirtschaftlich geprägten Ortslage zerstört‘ werden würde.
- 9 Dies wird jedoch zurückgewiesen. 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
 - mehrgeschossige Industriedorfwohngebäude im Stil unterschiedlicher Zeitepochen mit vereinzelt eingestreuten niedriggeschossigen, kleinkörnigen Einfamilienhäusern,
 - Einfamilienhaussiedlung mit weit überwiegend standardisierten, einheitlichen Baukörpern ohne baulichen Bezug zur ursprünglich dörflichen Struktur,
 - dem zeitlichen Repräsentationsgeschmack der Bauherren entsprechende öffentliche Bauten,
 - Gewerbebauten und die reliktsch noch vorhandenen, z.T. stark devastierten beiden Vierseithöfe.

- 10 Inbesondere 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. 1, 2 u. 3).
- 11 Die landwirtschaftliche Nutzung im Umgebungsbereich ist nur untergeordnet repräsentiert und im Plangebiet schon längerfristig fremdnützig gestört (Lagerplatz) und mindestens seit einem Jahrzehnt überhaupt nicht mehr prägend.

5.5 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutz- und Oberflächenwasser

- 1 Durch das Plangebiet führt ein Mischwasserkanal (MW-Kanal). Über diesen Kanal erfolgt zurzeit die Entsorgung der umliegenden bebauten Grundstücke hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasser. Dieser Kanal stellt einen Verbindungskanal zwischen dem öffentlichen MW-Kanal in der Bergstraße und dem Stauwasserkanal in der Thurmer Nebenstraße im Flurstück 412/16 (Buswendeschleife) der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ) (öffentlichen Mischwasserkanal DN 800 Sb) dar. Dieser Kanal soll **keine** weitere Verwendung bei der künftigen Schutzwasser (SW) - Entsorgung finden.
- 2 Die SW-Entsorgung soll im und für das Plangebiet i.V.m. den angrenzenden Wohnentwicklungsflächen auf den Flst. 232/5 und 230/17 im Trennsystem neu aufgebaut werden.
- 3 Angebunden werden soll der aus dem PG führende SW-Kanal an den Mischwasserkanal DN 800 Sb im Buswendestellenbereich nordwestlich des Plangebiets. Die Kanalstrecke zum Anbindeschacht soll über den Alten Bahndamm erfolgen. Der Alte Bahndamm ist öffentlich gewidmetes Gemeindegrundstück. Damit werden keine privaten Grundstücke Dritter benutzt.
- 4 Über diese Lösung lässt sich der Gesamtstandort auch am günstigsten abschnittsweise entwickeln (finish to start). Auch die örtlichen topografischen Verhältnisse sind für diese Lösung am günstigsten (Trassenverlauf folgt vollständig dem natürlichen Gelände). Die von der WWZ angebotenen Alternativen werden gemäß der inzwischen fortgeschrittenen parallelen Erschließungsplanung nicht weiter verfolgt.
- 5 Für das Niederschlagswasser wird ebenfalls ein eigenes Entwässerungssystem für den Gesamtstandort aufgebaut. Eine ungedrosselte Einleitung in den Mülsenbach kann und wird dabei nicht erfolgen. Dies ist nach Aussage der unteren Wasserbehörde weder möglich noch genehmigungsfähig.
- 6 Aus den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde im Zuge der parallel laufenden Erschließungsplanung wird aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen eine gedrosselte einzuleitende Niederschlagswassermenge von 10 l/s in den Mülsenbach als erlaubnisfähig erachtet. Daran richtet sich das aufzubauende Entwässerungssystem für die sichere Niederschlagsentwässerung aus.



Abb. 1

Ortstruktur Thurm im Bereich Plangebiet um 1800

Quelle: <https://rapis.sachsen.de III / 2021>

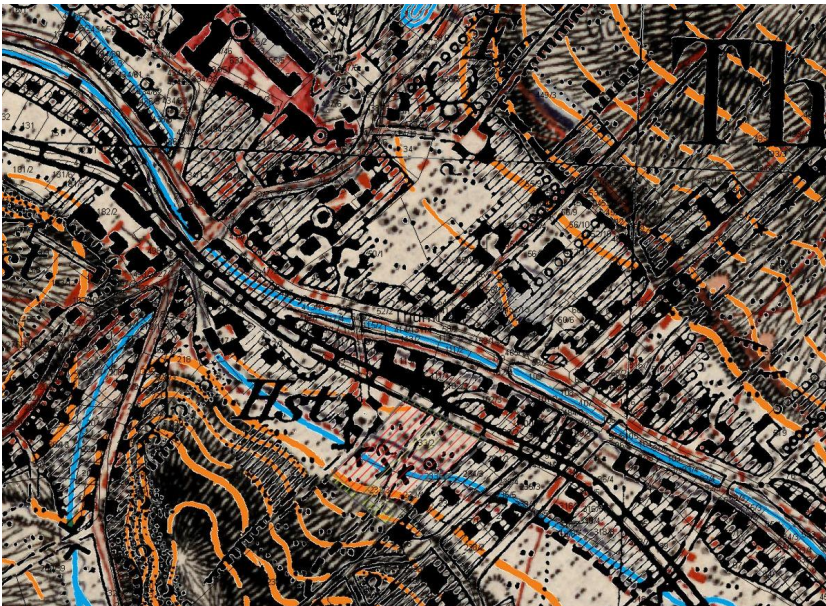


Abb. 2

Abb. 1 überlagert mit Ortstruktur Thurm im Bereich Plangebiet um 1930

Quelle: <https://rapis.sachsen.de III / 2021>

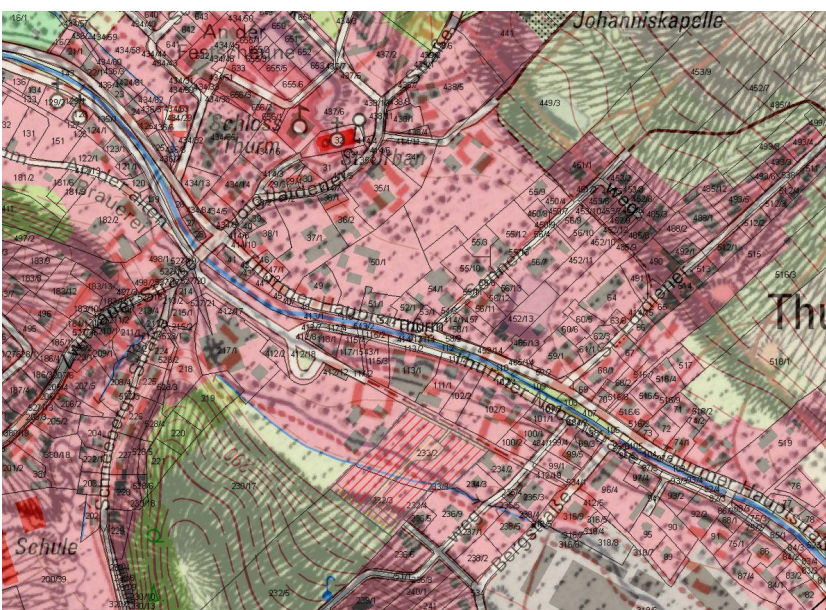


Abb. 3

Abb. 1 überlagert mit heutiger Ortstruktur Thurm im Bereich Plangebiet

Quelle: <https://rapis.sachsen.de III / 2021>

- 7 Das im PG und den weiteren Teilentwicklungsbereichen anfallende Niederschlagswasser wird einen zentralen Versickerungsstandort auf Flst. 230/17 zugeführt werden. Die Zuführung des Niederschlagswassers zum Versickerungsstandort soll mittels Kanalleitungen in den geplanten öffentlichen Straßen und parallel dem alten Bahndamm erfolgen. Der Standort der Versickerungsanlage ist unmittelbar an der Grenze zur Buswendeschleife vorgesehen (vgl. Anl. „Versickerungsfläche“ zum BBP). Die Versickerungsanlage und das Kanalsystem, an das das PG anzuschließen ist, werden ab Beginn der Erschließungsarbeiten aufgebaut. Mit Baubeginn der Wohngebäude im PG wird es für deren Entwässerung verfügbar sein. Der Erschließungsvertrag wird parallel zum Abschluss dieser Planung zwischen Gemeinde und Erschließungsträger geschlossen.
- 8 Die geologischen Bedingungen sind dort für die mögliche Versickerung am günstigsten. Dies bestätigen auch zwei nochmals gesetzte aktuelle Bohrungen vom September 2021 (vgl. Teil B, Zi. 3.1, Anl. 2, Tab. 3 u. Anl. 7).
- 9 Die Drosselwassermenge von 10 l/s aus der Anlage wird mittels separater Leitung DN 150 mit Rückstauklappe über das Flst. 117/2 dem Mülsenbach zugeführt werden.
- 10 Mit dieser Lösung wird den Erfordernissen an die sichere Gebietsentwässerung hinreichend entsprochen.

- **ehemaliger Mühlgraben**

- 1 Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde zum Anlass genommen, im Bereich der Flst. 230/17 und im Grenzbereich der Flst. 232/3 und 233/2 im Bereich den Mühlgraben mittels Schürfen zu erkunden. Die Erkundungen wurden dabei unter fachgeologischer Begleitung mit drei Schürfen bis zur ehemaligen Grabensohle vorangetrieben.
- 2 Über der Sohle ist der Graben, klar und eindeutig abgegrenzt, verfüllt (vgl. Anl. 7). Im gesamten Grabenbereich wurde der unverritzte geogene Untergrund erreicht. Die Grabenverfüllung wies nur geringe Wassergehalte und keine Sicker-/Schichtenwasserführung auf. Auch eine Rohrleitung, die den Mühlgraben nach den Vermutungen der unteren Wasserbehörde evtl. hätte fassen können, wurde nicht erkundet. Es liegt kein Gewässer i.S. der §§ 3 WHG und 2 SächsWG mehr vor. Die verfüllte und trockene ehemalige Grabentrasse kann damit überbaut werden.

- **Abfälle**

- 3 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 4 Die Erschließungsstraße ist dafür in ausreichender Breite herstellbar, die festgesetzte Fläche zur Herstellung einer Wendeanlage an den Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs orientiert.

b) Versorgung

- **Trinkwasser / Löschwasser**

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen. Dafür bestehen in der unmittelbaren Umgebung des PG zwei Anknüpfungspunkte (DN 100 AZ Thurmer Nebenstraße / Alter Bahndamm und DN 150 AZ Rathausweg). Entsprechend der Stellungnahme der WWZ ist zwischen diesen Anbindungen ein Ringschluss zur TW-Versorgung des PG herzustellen.
- 2 Das festgesetzte Leitungsrecht L 1 dient der dauerhaften Sicherung der TW-Versorgung der Umgebung über die bestehende TW-Leitung auf dem privaten Baugrundstück im BG WA 1. Durch die Lage im nördlichen Randbereich, innerhalb festgesetzter privater Grünfläche, erzeugt dies kaum Beschränkungen in der Ausnutzung des künftigen Baugrundstücks.

- 3 Die Festsetzung erging vorsorglich. Trotz der inzwischen in der parallel begonnenen Erschließungsplanung geplanten Umverlegung der TW-Leitung bleibt sie zeichnerisch festgesetzt. Damit soll die Realsicherung einer Grunddienstbarkeit für den Fall eines nicht gänzlich anschließbaren Erhalts des bestehenden Trassenverlaufs planungsrechtlich vorbereitet bleiben.
- 4 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.
- 5 Aus diesen gleichzeitig zu nutzenden Hydranten kann eine Löschwassermenge von 96 m³ / Stunde aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für eine Dauer über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
- 6 Die nunmehr aufgrund der bis zu viergeschossig möglichen Bebauung erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ / Stunde ist damit über diese beiden Hydranten darstellbar.
- 7 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.
- 8 Über diesen Hydranten besteht eine Versorgung von zusätzlich 24 m³ über eine Dauer von 2 Stunden.

o **Strom**

- 1 Die Versorgung mit einem Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Dabei soll nach Aussage der MIT-NETZ STROM die Versorgung vom Rathausweg her erfolgen.
- 2 Das örtliche Netz wird, soweit es dafür relevant erscheint, zur Kenntnissgabe nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Nach Ortsbesichtigung scheint es ab dem Mast im Kreuzungspunkt des Rathausweges eine unterirdische Kabelverbindung zum Gebäude Rathausweg 10 / 11 zu geben. Ab hier könnte die Anbindung erfolgen.
- 3 Auf eine Darstellung der wohl noch vorhandenen Kabel der in Teilen noch vorhandenen, aber funktionsuntüchtigen Beleuchtungsanlage des ehemaligen Lagerplatzes wird verzichtet. Diese Kabel sind im Zuge der Erschließung ohnehin zu bergen. Für die weitere Planung besitzen sie keine Relevanz.
- 4 Ebenfalls verzichtet wird auf die Ausweisung eigenständiger Versorgungsflächen für möglicherweise erforderliche Trafostationen im PG. Der Verzicht begründet sich in der geringen Flächengröße (max. 20 m²), dem noch nicht endgültig absehbaren Bedarf und dem Erhalt der Flexibilität für die künftige Erschließung. Darüber hinaus sind Trafostationen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne besondere Festsetzung ausnahmsweise in den Baugebieten zulässig.

o **Telekommunikation**

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen. Alle umliegenden Gebäude sind nach Ortsbesichtigung aus Freileitungen, z.T. mit Anbindung mehrerer Gebäude, bzw. lt. übermitteltem Lageplan der Deutschen Telekom über Erdkabel angebunden.
- 2 Das örtliche Netz wird, soweit es dafür relevant erscheint, zur Kenntnissgabe nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

- 3 Zur Bündelung der Medien wird eine unterirdische Verlegung in der öffentlichen Verkehrsfläche angestrebt. Damit sollen die in das PG führenden Ver- und aus ihm herausführenden Entsorgungsleitungen außerhalb der privaten Baugrundstücke gut zugänglich bleiben.

○ **Gas**

- 1 Eine gasseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes 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 Das örtliche Netz wird, soweit es dafür relevant erscheint, zur Kenntnissgabe nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6 Begrünungs- und Ausgleichskonzeption

- 1 Die natürlichen Grundlagen werden ausführlich im Umweltbericht beschrieben (vgl. Teil B Zi. 3.1 u. Anl. 2, Tab. 3).
- 2 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen [HE]) ergibt sich unter Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,158 Punkten (vgl. Anl. 5). 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 Soweit Wiederherstellungen der Bodenfunktionen auf den künftigen Baugrundstücken oder den Grünflächen im Verkehrsbereich erfolgen wurde auf die nach der HE Tab. 15 rechnerisch mögliche separate additive Anrechnung der eigentlichen Entsiegelung zzgl. der weiteren Biotoptypenentwicklung verzichtet, da die Flächen zwar summarisch aber nicht räumlich exakt abbildbar sind. Die mögliche Anrechnung erfolgte nur im Bereich der räumlich exakt festgesetzten zu entsiegelnden Grün- und Pflanzflächen südwestlich der geplanten Erschließungsstraße sowie des in diesem Bereich zu pflanzenden Einzelbaums innerhalb des Pflanzbereichs PG1. Bereits unter Anrechnung des Entsiegelungsfaktors dieser Flächen wird rechnerisch ein Ausgleich der Eingriffe erzielt.
- 4 Die funktionalen Gewinne durch die flächigen Entsiegelungen der ehemaligen Lagerfläche innerhalb der Baugebietsflächen sind jedoch ebenfalls in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Im Übrigen wurde die Vergleichsrechnung mit den maximal möglichen Überbauungsvolumen durchgeführt. Eine vollständige Inanspruchnahme für jedes künftige Baugrundstück ist erfahrungsgemäß nicht zu erwarten. Ein umfänglicher Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden innerhalb des Plangebiets ist danach hinreichend sicher anzunehmen.
- 5 Die Auswirkungsprognose hat erheblich negative Auswirkungen hinsichtlich des flächenbezogenen Retentionsvermögens gegenüber auftreffendem Niederschlagswasser sowie der Ertrags- und Wasserkreislauf- sowie abgeschwächt der Pufferfunktion des gewachsenen Bodens im Bereich der anstehenden Grünlandsukzession / Sukzessionsfläche ergeben.

- 6 Dagegen sind im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes die Geländeüberdeckung und damit die verbundenen Funktionen fast ausschließlich vollflächig anthropogen überprägt (Anthropogenitätsgrad > 90%). Weit überwiegend stellt sich die Geländeüberdeckung als vollversiegelt dar, mit untergeordnet zu Tage tretenden Aufbrüchen aus anthropogenen Einbaumaterialien der unteren Tragschichten (nachfolgend Auffüllungen) dar. Es gibt nur noch vernachlässigbare Erfüllungen o.g. Boden- und Rückhaltefunktionen. folgerichtig sind hier auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
- 7 Die Deck- und Tragschichten des Lageplatzes sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsarbeiten komplett auszubauen. Nicht verwertbares Material ist dann zu entsorgen. Das Gelände ist entsprechend der Festsetzungen des BBP neu herzustellen. Dabei werden hier ca. 1.170 m² und damit ca. $\frac{1}{3}$ aller Bau- und Straßenflächen mit Vollversiegelungscharakter anschließend auswirkungsneutral neu errichtet.
- 8 Im Gegenzug werden in den nicht überbaren Grundflächen der Baugrundstücke sowie den verkehrsbezogenen Grünfläche infolge der Planänderung nunmehr ca. 1.300 m², also gegenüber der bisherigen Planung ca. 300 m² mehr Böden vollständig funktionsfähig revitalisiert.
- 9 Bzgl. der Minderung weiterer Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ergehen mit der **TF 1.10** (1)¹⁸ und (2)¹⁹ vorsorgliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die lokalen und punktuellen Auswirkungen auf die Schutzgüter im gesamten PG entgegenwirken bzw. zumindest eine tlw. Rückgewinnung vorgenannter Funktionen bewirken sollen.
- 10 Dem Ziel der Wiederherstellung bzw. Stärkung o.g. Boden- und Retentionsfunktionen dienen auch die getroffenen Pflanzbindungen der Pb 1 - Pb 4 sowie die einzelstandörtlich und flächig²⁰ innerhalb der pGF 1 und pGF 2 festgesetzten Einzelbaumpflanzungen. Soweit sie im Bereich der ehemaligen Lagerfläche getroffen sind, werden die Retentions- und Bodenfunktionen umfänglich wiederhergestellt. Die Hecken und Baupflanzungen stärken im weiteren Bereich die Retentionsfunktion gegenüber dem derzeitigen Zustand. Bzgl. der Bodenfunktionen wirken sie außerhalb der Lagerfläche stabilisierend und sollen künftigen Änderungen vorbeugen.
- 11 In die gleiche Zielrichtung, sehr kleinräumigen Beeinträchtigungen des Bodens und des flächenbezogenen Retentionsvermögens entgegenzuwirken, wirken auch Gründächer. Sie sind nicht zuletzt auch vor diesem Hintergrund als allgemein zulässig festgesetzt worden.
- 12 Die in privaten Grünflächen im Übergangsbereich zwischen südwestlichem Hang zum Tiefenbereich des PG festgesetzten Pflanzflächen Pb1 und Pb2 sollen einen Puffer gegenüber möglicherweise auftretenden Hangwasser zwischen der derzeit noch ausgeübten hangseitigen Grünlandnutzung und den potenziellen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken schaffen.
- 13 Darüber hinaus ist auch die TF 1.2.2, (2) zur maximal zulässigen Tiefe baulicher Anlagen i.S. eines vorbeugenden Grundwasserschutzes und als hochwasserangepasste Bauweise²¹ im Talbereich des Mülsenbachs mit seinem geringen mittleren GWFA im Plangebiet von i.M. > 1,7 - ca. 4 m unter Geländeoberkante (GOK) zu verstehen (vgl. Teil B, Zi. 3.2 u. Anl. 7). Dem Grundwasserschutz soll auch das Verwendungsverbot für unbeschichtete Metalle als Dachbaustoff dienen (TF 1.10 (3)).

¹⁸ Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe u.a. für festgesetzte Wegeflächen, Zufahrten, Park- u. Stellplätze

¹⁹ Mindestanteile für Begrünung bzw. dem dauerhaft gas- u. wasserdurchlässigen Erhalt nicht zu bebauender Grundstücksfreiflächen Pflanzflächen PG 1 und PG 2

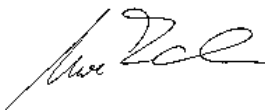
²¹ Ausgehend vom oberen Bezugspunkt der Tiefenfestsetzung (festgesetzte Fahrhahnoberkante) ist unter Hinzuziehung der Karte des mittleren Grundwasserflurabstands des sächsischen LfULG (Abruf 16.07.2020) interpolierend mit der Wasserspiegelhöhe des Mülsenbachs gemäß HWRMP 2014 ein verbleibender Abstand der zulässigen Keller- bzw. Bodenunterkante von ca. 1,5 m über dem mittleren GWFA zu erwarten.

- 14 Mit den getroffenen Pflanzgeboten für die Hecken sowie den Flächen- bzw. Standortvorgaben für die Laub- oder Obstbaumpflanzungen wird über die obigen Aussagen hinaus eine vorausgreifende tragfähige Grüngliederung des gesamten Entwicklungsstandorts entsprechend anstehender umgebenden Grünstrukturen angestrebt. Innerhalb der umgebenden Baugrundstücke stockt mindestens ein Laubbaum. Hecken sind linienhafte Landschaftselemente, die landschaftshistorisch u.a. Weg- und Felldraine begleiten oder Nutzungsgrenzen markieren. Diese Leitlinienfunktion wird zur Gliederung des Entwicklungsstandorts und seiner Entwicklungsbe- reiche für sehr geeignet erachtet. Die in der Pflanzfläche P_G 1 festgesetzte Grundflächenbegrünung soll i.V.m. den hier vorgegebenen Baumpflanzungen zusätzlich eine Gliederung zur Bausubstanz auf dem benachbarten Flst. 230/17 bewirken.
- 15 Zum zweiten sollen mit den Niederheckenfestsetzungen Pb 3 und Pb 4 und ihren untersetzenden Grünflächenfestsetzungen entlang der Grenzen der künftigen privaten Baugrundstücke zum alten Bahndamm das Einrichten illegaler Ausfahrten aus den privaten Baugrundstücken auf den nur durch Fußgänger und Radfahrer nutzbaren alten Bahndamm vermieden werden.
- 16 Die beiden Einzelbaum-Pflanzstandorte am Beginn an der Wendeanlage sollen mittels optischer Einengung eine unzulässige Nutzung mit Kraftfahrzeugen des geplanten Geh- und Radwegs sowie des anschließenden Geh- und Radwegs auf dem alten Bahndamm vermeiden helfen.
- 17 Gleichzeitig sollen mit den Hecken- und Baumfestsetzungen die Filter- und Sedimentationsfunktionen im künftigen baulichen Bestand verbessert werden.
- 18 Auf die Festsetzung großkroniger Laubbäume, wie auch auf Laubbäume I. Ordnung in der Pflanzliste wurde aber bewusst verzichtet. Ein Pflanzgebot derartiger Bäume würde wegen deren zu erwartenden Kronenvolumen i.V.m. der unmittelbaren Lage am Fuße eines steilhängigen bis zu 25 m über das Plangebiet selbst aufragenden Hanges an dessen Westseite eine zu hohe Verschattung des Plangebiets bedeuten. Dies gilt gleichermäßen auch hinsichtlich der Einbringung von Überhängern in die Pflanzbindungen Pb 1 - Pb 4.
- 19 Aufgrund der Stellungnahme wurde trotzdem nochmals eine aktuelle Einschätzung der Habitatpotenziale für relevante Tierarten vorgenommen (vgl. Anl. 10). Danach können biotoypbezogen Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie für nahezu alle Artengruppen ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird.
- 20 Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des plangegegenständigen Gebiets ergeben. I.V.m. den für das IV. Quartal 2021 und I. Quartal 2022 ins Auge gefassten Erschließungs- und Bauarbeiten sind aber erfahrungsgemäß keine Berührungspunkte mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 I BNatSchG zu erwarten. Einem kurzfristigen Baubeginn stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.
- 21 Für den aus heutiger Sicht eher unwahrscheinlichen Fall einer doch weitergehenden Verzögerung des Baubeginns wird in den BBP der Textthinweis 3.10 auf das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung und ein dbzgl. Abstimmungsgebot mit der unteren Naturschutzbehörde zur einer künftigen Vermeidung der Verbotstatbestände aufgenommen.

7 Planverwirklichung

- 1 Die Kosten dieser Planung werden mittels städtebaulichem Vertrag vom Eigentümer der beiden Flst. 232/3 und 233/2 getragen.
- 2 Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen privaten Erschließungsträger, einschließlich der räumlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Der Erschließungsvertrag ist zur Absicherung eines unverzüglichen Baubeginns, analog der Bestimmungen über den Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger zu schließen. Dort werden auch entsprechende Fristen zur Herstellung der Erschließungsanlagen wie auch der Ausgleichsmaßnahmen vereinbart. Bei Nichteinhaltung der noch zu vereinbarenden Fristen behält sich die Gemeinde Mülsen die Option des Erlasses eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB vor.
- 3 Die beiden derzeitigen Flst. des Plangebiets sind und verbleiben in privatem Besitz. Sie sind, 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. Sofern Begrünungsfestsetzungen auf den Baugrundstücken durch die künftigen Bauherren zu realisieren sind, ist deren nachfolgende Umsetzung in den Kaufverträgen zu regeln.
- 4 Der Gemeinde Mülsen entstehen die Satzung keine Planungskosten sowie Herstellungskosten an Erschließungsanlagen und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Lengenfeld, den 17.09.2021



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

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet liegt südwestlich des alten Bahndamms zwischen dem Vierseithof Thurmer Nebenstraße 22 und dem ehemaligen Thurmer Rathaus. Es wird vom Rathausweg aus erschlossen und hat eine Größe von ca. 8.560 m². Die Erschließung erfolgt vom Rathausweg, die der Baugrundstücke mittels abweigender Stichstraße der Hauptzufahrt. Der neu eingeführte Kreuzung mit Anschlüssen an die West- und Südgrenze soll eine insgesamt künftige bauliche Entwicklung der Flst. 230/17 sowie 232/5 unterstützen. Ein Anschluss an den alten Bahndamm ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Während für die Bewohner Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden sollen, soll der zu erwartenden Mehrbedarf durch Besucher am Beginn der Gebietszufahrt auf die dortigen beiden Parkplätze geleitet werden. So soll eine Störung der Wohnnutzung vermieden und die Aufenthaltsqualität auf der verkehrsberuhigten Stichstraße erreicht werden.

Im Gebiet sollen bis zu sieben Ein-, Zwei- und / oder Mehrfamilienhäuser entstehen. Weiterhin sollen Anlagen für soziale Zwecke, so für Kinderbetreuung und ältere Menschen ermöglicht werden. Freiberuflern und in gleicher Weise Arbeitenden, die keine Mitarbeiter beschäftigen soll die Ausübung ihres Berufs möglich sein. Ausnahmsweise sollen ebenso, gewerblich eingestufte Formen der Kinderbetreuung, wie Tagesmütter sowie Ferienwohnungen zulässig werden, im WA2 darüber hinaus auch Anlagen zur Verwaltung.

Die weiteren Festsetzungen einschließlich der Anordnung der Baufelder mit ihrer hofartigen Aufweitung im Nordosten orientieren sich an der angrenzenden aufgelockerten Ortsstruktur und den dortigen Gebäudegrößen und Bauhöhen. Für die geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser im westlichen Bereich soll die mögliche Bebauungsdichte bei 40%, für die Mehrfamilienhäuser, auch Doppelhäuser zulässig, im Osten, einschließlich Nebenanlagen bei 50% liegen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sollen Gebäudehöhen bis zu 11 Meter und bei den Mehrfamilienhäusern bis zu 15 Meter über der künftigen Straße zugelassen werden. Alle Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.

Für einen hohen Grundwasserschutz im Talbereich des Mülsenbachs, aber auch dem Schutz vor Eindringen selbigen in die Häuser im Hochwasserfall soll die erdgreifende Tiefe der Gebäude auf maximal 1,7 m unter künftiger Verkehrsfläche begrenzt werden. Damit verbleibt ein minimaler Abstand von ca. 1,2 m zum ermittelten Nässehorizont.

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. Der vormalige, das Plangebiet durchlaufende Mühlgraben ist nachgewiesenermaßen verfüllt und nicht mehr existent. Es ist keine Altlastenverdachtsfläche. Konkrete Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen ebenfalls nicht vor.

Gleiches gilt für Hinweise auf Lebensstätten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Im Ergebnis einer nochmaligen Begehung im können im Plangebiet Vorkommen streng und besonders geschützter Arten für nahezu alle Artengruppen ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird. Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des Plangebiets ergeben.

Im Südwesten prägt die Lagerfläche des ehemaligen ELMO-Werkes das Plangebiet. Deren Oberfläche ist weitgehend versiegelt und in Teilen mit Auffüllungsmaterial bedeckt. An ihren äußeren Rändern im Grenzbereich mit den Nachbargrundstücken haben sich schmale bewachsene Randstreifen entwickelt. Im Nordosten steht eine Sukzessionsfläche mit kraut- und staudendominierten Sukzessionsbewuchs an.

Eine hohe Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bestehen gegenüber den Wohnnutzungen, die das Plangebiet von Norden bis in die südwestlich liegenden Bereiche umgeben, den Ertrags- und Wasserkreislauffunktionen des gewachsenen Bodens im Bereich der Sukzessionsgrünlands und dem Rückhaltevermögen der Sukzessionsfläche gegenüber auftreffendes Niederschlagswasser infolge des kraut- und staudendominierten Sukzessionsbewuchses und dem ebenen - flach geneigten Gelände.

Für alle anderen bewerteten Funktionen des Naturhaushalts im Plangebiet und im räumlichen Bezugsfeld sind die Naturgüter von mittlerer bzw. nachrangiger Bedeutung.

C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen

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

- die Überbauung von ca. 2.270 m² mit dem vollständigen Verlust der mittel- bis hochwertigen Böden,
- zusätzlich dem Verlust des natürlichen Ertragspotenzials des Bodens auf ca. 400 m² wasserdurchlässig herzustellender Wegeflächen,
- Minderung der natürlichen Funktion des Bodens im Wasserkreislauf auf diesen ca. 400 m² wasserdurchlässig herzustellender Wege- und Parkplatzflächen und
- der Verlust eines hohen Wasserrückhaltevermögens auf diesen ca. 2.270 m² innerhalb der geplanten Bau- und Straßenflächen.

Dem stehen im Plangebiet sich bereits aus der Umsetzung des Planvorhaben ergebende folgende positive Umweltauswirkungen entgegen:

- vollständiger Abtrag der anthropogenen Überdeckungen (Versiegelungen und Auffüllungen) des ehemaligen Lagerplatzes mit Freilegen der betroffenen Flächen und
- dauerhafter Wiederherstellung der hochwertigen Ertrags- und Wasserkreislauffunktion sowie der mittelwertigen Pufferfunktion des Bodens auf ca. 700 m² und
- gleichzeitig dauerhafte Wiederherstellung eines hohen flächenbezogenen Wasserrückhaltevermögens sowie in der Folge der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen sowie
- Rückgewinnung der Bodenfunktionen Wasserkreislauf und Puffer sowie eines hohen flächenbezogenen Retentionsvermögens auf ca. 470 m² wasserdurchlässig herzustellender Stellplatz-, Wege- und Parkplatzflächen.

D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

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

- Festsetzung zweier Grünflächen am südwestlichen Rand zum angrenzenden Hang mit Festsetzung von Pflanzgeboten für jeweils eine Mittelhecke zur Abgrenzung des Plangebiets gegenüber dem südwestlich angrenzenden Außenbereich auf ca. 520 m²,

- Festsetzung von Pflanzgeboten für jeweils eine Niederhecke (Pb3 und Pb4) im Grenzbereich zum alten Bahndamm, auf ca. 300 m² sowie
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt acht heimischen Laub- oder Obstbäumen an Einzelstandorten bzw. in gekennzeichneten Bereichen auf den Baugrundstücken.

Darüber hinaus werden zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen und zum weitgehenden Erhalt der Versickerungsfähigkeit die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe für Stellplätze, Parkplatz, Geh- und Radweg und ähnliche Flächen sowie die Begrünung bzw. der dauerhafte Erhalt der Gas- und Wasserdurchlässigkeit der Böden auf 60% der Baugrundstückflächen im WA 1 sowie 50% im WA 2 vorgeschrieben.

E. geprüfte Alternativlösungen

Das Plangebiet wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2011 als ergänzende Baufläche in diesen aufgenommen. Dort wurden die Standortbetrachtungen auf Gemeindeebene durchgeführt. Der Ortsteil Thurm stellt den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der nördlichen Ortsteile dar. In Thurm gibt es aufgrund der Überschwemmungsgefährdung durch den Mülsenbach zurzeit keine restriktionsfreien Alternativen zur Aufnahme des Bauprojekts in der Größe des PG. Daher scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle als vernünftige Alternative aus.

Der nordöstlich verlaufende alte Bahndamm ist nur als Geh- und Radweg gewidmet. Der Anschluss des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt nach zwischenzeitlichen Abstimmungen ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) über das Flst. 230/17. Der Anschluss an den bestehenden Rathausweg entfällt für den Regelverkehr. Das südwestliche Plangebiet wird auch weiterhin für Straßenerschließung benötigt. Die Erschließung der Baugrundstücke kann nur über eine Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen.

Eine theoretisch denkbare Alternative auf den Besucherparkplatz am Gebietszugang zugunsten eines Baugrundstücks zu verzichten würde die Aufenthaltsqualität auf der verkehrsberuhigten Stichstraße mindern. Aller Besucherverkehr müsste dann das jeweilige Grundstück ansteuern. Gleichzeitig würde damit auch die angestrebte hohe Wohnqualität gemindert werden. Ganz wesentlich wäre auch das angedachte Mulden-Rigolen-System gegen ein Eindringen möglichen Hangwassers ins Gebiet hier nicht bzw. nur unter weiterer Einschränkung der Nutzbarkeit des sowieso nur schwierig zu bebauenden Grundstücks möglich. Dabei würde auch dessen dbzgl. Schutzbedürfnis sehr wahrscheinlich nicht Rechnung getragen werden können.

Im Zuge der erneuten Auslegung wurden in Stellungnahmen die Beweggründe für die vorgenommenen Änderungen nachgefragt. Das Entwicklungs- und Baukonzept hat sich seit 2017 auf die Flst. 230/17 und 232/5 weiterentwickelt. Mit dem veränderten Erschließungskonzept lässt sich das vormalige Baugebiet WA2 nicht mehr umsetzen. Dadurch gehen 570 m² Baufläche verloren.

Mit den vorgenommenen Änderungen von der Planung 2017 zur aktuellen Planung soll die angestrebte Zahl der Wohneinheiten in jedem Fall gehalten werden. Insbesondere mit den vorgesehenen Mehrfamilienhäusern lässt sich eine hohe Wohnausnutzung der verfügbaren Grundfläche erreichen. Damit lässt sich der Verbrauch an Grund und Boden reduzieren.

Zusätzlich erfolgte die Änderung, damit die Mehrfamilienhäuser inklusive ihrer erforderlichen Abstandsflächen auf den Baugrundstücken selbst zur Einhaltung einer auskömmlichen Belichtung und Besonnung gegeneinander, innerhalb des Baugebiets und zur umgebenden Bebauung errichtet werden können.

Auch ergeben sich gemäß der topografischen Bedingungen insbesondere in den sonnenarmen Spätherbst- und Wintermonaten von Ende Oktober - Februar durch die theoretisch mögliche Bebauung im WA 2 keine zusätzlichen Verschattungen zur hier ungünstigst anstehenden Bebauung (Wohngebäude Rathausweg 14a). Um bauwilligen Bürgern der Gemeinde zeitgemäße Wohnraumangebote und gleichzeitig der stetig sinkenden Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude i.S. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenzuwirken, wird diesen Belangen gegenüber einer Reduzierung der Gebäudehöhen und des avisierten Wohnungsangebots der Vorzug gegeben.

Bei der Nichtdurchführung entfällt zwar die Neubebauung. Eine Alternativnutzung ist jedoch nicht in Sicht. Die versiegelten Teilflächen werden noch längerfristig unverändert bestehen bleiben. Damit auch die sehr geringen Funktionserfüllungen insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten- u. Biotopschutz. Die Sukzessionsfläche würde ohne Nutzung kurz- bis mittelfristig verbuschen, die Auffüllungsbereiche des Lagerplatzes werden über mittelfristige Zwischenstadien in langfristig wahrscheinlich nachfolgen. Damit würde sich der Biotopzustand in gleicher Perspektive leicht, das Wasserrückhaltevermögen im Auffüllungsbereich punktuell erheblich verbessern. Die Bodenverhältnisse blieben jedoch langfristig unverändert.

Der Vergleich zur Entwicklung ohne die Durchführung des Vorhabens zeigt wegen der tlw. sehr unterschiedlich zu bewertenden Ausgangszustände der anstehenden Biotope insgesamt kaum Unterschiede. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass erheblich nachteilig zu bewertenden Eingriffen im Bereich der Sukzessionsfläche Wiederherstellungen bzw. Rückgewinne natürlicher Funktionen auf Teilen der Lagerfläche entgegenstehen. Deren ursprüngliche Zustände würden bei der Nichtdurchführung weitgehend nur länger unverändert bestehen bleiben.

F. Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachungsmaßnahmen umfassen Kontrollen zur:

- Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (Pb 1 – Pb 4) inkl. der umrandenden Grünflächenfestsetzungen sowie der Einzelbaumpflanzungen nach vollständiger Fertigstellung sowie nach ca. 10 – 15 Jahren eine Erfolgskontrolle und
- Kontrollen auf Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung festgesetzter Wegeflächen und Parkplätze sowie Grundstückszufahrten, Stellplätze, 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

Erkenntnislücken bestehen hinsichtlich einer nicht hinreichend genauen Rückverfolgbarkeit des vormals im Plangebiet stockenden Gehölzbestandes. Für die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wurde daher der eingetretene Folgezustand mit dem mit kraut- und staudendominierten Sukzessionsaufwuchs der weiteren Bewertung zugrunde gelegt. Teilweise fehlen darüber hinaus Kenntnisse zur

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

1 Art des Vorhabens

- 1 Das PG besitzt einen Umgriff von ca. 8.560 m². Es liegt zwischen der Ortsbebauung und dem Vierseithof Thurmer Nebenstraße 22 südwestlich des Radwegs Alter Bahndamm und erstreckt sich in diese Richtung bis auf Höhe des ehemaligen Thurmer Rathauses.
- 2 Innerhalb des an die örtliche Bauung direkt angrenzenden PG sollen bis zu sieben Ein-, Zwei- u/o Mehrfamilienhäuser entstehen. Daneben soll die Einrichtung weiterer, im Rahmen eines WA allgemein zulässiger Nutzungen mit einer hohen Wohnverträglichkeit im PG ergänzend möglich bleiben. Dies betrifft Anlagen für soziale Zwecke, insbesondere für Kinder, aber auch ältere Menschen, da eine lebendige demografische und ökonomische Mischung der Bevölkerung innerhalb des Wohngebiets angestrebt wird sowie Räume für freie oder in gleichartiger Weise ausgeübte Berufe gemäß § 13 BauNVO soweit sie keine Mitarbeiter beschäftigen.
- 3 Ausnahmsweise sollen gemäß TF 1.1 (3) in allen Teilen des BG Ferienwohnungen und Einrichtungen der Kindertagespflege zulässig werden, im WA2 darüber hinaus auch Anlagen für Verwaltungen. Die beiden letztgenannten können auch direkt mit den Wohnnutzungen i.V. stehen. So sind Tagesmutterbetreuungen gewerbliche Tätigkeiten, die von der Tagesmutter in ihrer eigenen Wohnung angeboten werden.
- 4 Die lineare und gegenseitige Anordnung der Baufelder mit hofartiger Aufweitung im Nordosten orientiert sich an der angrenzenden aufgelockerten Ortsstruktur. Das soll auch durch die zulässige Errichtung von Einzel- u/o Doppelhäusern in offener Bauweise weiter unterstützt werden. Dazu soll die zulässige GRZ allgemein bei 0,4 liegen. Darüber hinaus dürfen auf den Baugrundstücken im WA 2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,5 errichtet werden.
- 5 Gleichzeitig zur avisierten Begrenzung der Versiegelung wird entsprechend Zi. 5, Rn. 4 eine hohe Auslastungsfähigkeit der PG angestrebt. Diese soll nunmehr über die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhenbaulicher Anlagen (HbA) erreicht und gesteuert werden. Da die insbesondere für die MFH avisierten Staffel- bzw. Penthouseobergeschosse auch die Dimension eines Vollgeschosses annehmen können, wird anstelle der bisherigen Vollgeschossfestsetzung auf die Festsetzung der HbA umgeschwitcht.
- 6 Die Zulässigkeit der höheren Flächenproduktivität wird dabei, auch zur städtebaulichen Akzentuierung, im Anschlussbereich an die bestehende Ortslage ermöglicht (OK Gebäude max. 15 m über öffentlicher Verkehrsfläche im WA 2). Nach außen soll ein harmonischer Angleich an die bestehende Ortssilhouette gegenüber der umgebenden Bebauung erreicht werden (OK Gebäude max. 11 m über öffentlicher Verkehrsfläche im WA 1). Mit dem Festsetzungsbezug auf die „Oberkante“ soll eine wirksame Begrenzung nach oben erreicht werden. Für einen hohen Grundwasserschutz im Talbereich des Mülsenbachs soll auch die erdgreifende Tiefe der Gebäude auf 1,7 m, bezogen auf die Unterkante der Bodenplatte, begrenzt werden.
- 7 Die Erschließung erfolgt vom Rathausweg, die der Baugrundstücke mittels abzweigender Stichstraße der Hauptzufahrt. Der neu eingeführte Kreuzung mit Anschlüssen an die West- und Südgrenze soll eine insgesamt künftige bauliche Entwicklung der Flst. 230/17 sowie 232/5 unterstützen. Ein Anschluss an den alten Bahndamm ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Während für die Bewohner TGa, Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden sollen, soll der zu erwartenden Mehrbedarf durch Besucher am Beginn der Gebietszufahrt gebündelt und so eine übermäßige Störung der Wohnnutzung vermieden und die Aufenthaltsqualität im verkehrsberuhigten Bereich erreicht werden.

2 Umweltziele

- 1 Die in Anl. 2, Tab. 2 aufgeführten Umweltziele sind für die weitere Aufstellung des BBP von Bedeutung. Ihre Berücksichtigung im BBP wird in Spalte 3 der Tab. 2 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 zusätzlichen Daten wurden Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der nachfolgenden UP aufgestellt.
- 2 Angewandte Methoden werden in Anl. 3 aufgeführt.

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 1 Der Umweltzustand wird im räumlichen Bezugsfeld²² 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. Dies gilt insbesondere für den vormals auf Flst. 233/2 stockenden Gehölzbestand, der in den letzten Jahren gerodet worden ist. Für die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung ist gemäß der Unteren Naturschutzbehörde der eingetretene Folgezustand als Sukzessionsgrünland²³ der weiteren Bewertung zugrunde zu legen. Daran anschließend werden die Schutzgüter, einschließlich bekanntgewordener bestehender Vorbelastungen, funktional bewertet und die Ergebnisse verbal – argumentativ bzw. in verbalisierten Wertstufen dargestellt (vgl. Anl. 2, Tab. 3).
- 2 Nachfolgend werden für die Bewertung sowie die Prognose der nachfolgenden Umweltauswirkungen und die Umsetzung der Planung wesentlich erscheinende Aspekte nochmals gesondert ausgeführt.
- 3 Innerhalb des PG und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Es liegt vollständig außerhalb der festgesetzten ÜSG des Mülsenbachs (Bezug 100-jähriges Hochwasserereignis) sowie dessen ügB (Bezug 200-jähriges Hochwasserereignis). Das PG ist keine Altlastenverdachtsfläche.
- 4 Der historisch durch das PG verlaufene Mühlgraben ist nicht mehr vorhanden. Dies haben nochmals im September 2021 vorgenommene Erkundungen bestätigt (vgl. Teil A, Zi. 5.5 u. Anl. 7).
- 5 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 Bedenken²⁴.
- 6 Hinweise auf Lebensstätten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben. Auch nochmalige Auswertungen vorliegender Unterlagen / Begehung ergaben keine anderslautenden Anhaltspunkte.

²² Das räumliche Bezugsfeld umfasst im Wesentlichen das PG selbst sowie den umgebenden Landschaftsausschnitt mit dem grünlandgenutzten Hang westlich und dem Flst. 230/17 mit dem dortigen Gehöft und der rückwärtigen lockeren Baumreihe. Das zugehörige Sichtfeld bis zum Kulminationsbereich des Hanges umfasst ca. 100 m. Der Hang selbst ist unzugänglich. Von Nordosten bis in den südwestlich liegenden Bereich begrenzt die geschlossene, bebaute Ortslage das Bezugsfeld.

²³ Sukzessionsfläche mit Sukzessionsbewuchs, kraut- und staudendominiert, flächig auf Stock gesetzt / gerodet, auf gewachsenem Boden, bis 3 a bzw. Ruderalflur, dominierend Goldrute (Neophyt, Anteil 50 - <75%), invasive Art, bis 3 a (jährlich gemulcht)

²⁴ Da jedoch im Zwickauer Raum beim Straßen- und Wegebau, sowie zur Geländeverfüllung im letzten Jahrhundert vielfach Haldenmaterial verbaut wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbaumaßnahmen im Planungsbereich radioaktiv kontaminierte, d. h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden (vgl. Stn. LfULG v. 14.10.16).

- 7 In ihrer Stellungnahme zur erneuten Auslegung verwies die untere Naturschutzbehörde auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei einer weiteren Verzögerung des Baubeginns. Es ist zwar sehr wahrscheinlich dass es bei der benannten Verzögerung eher um 3-4 oder mehr Jahre gehen sollte. In einem solchen ungestörten Entwicklungszeitraum wäre ein verbessertes Potenzial für eine Besiedlung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im PG sicherlich zu erwarten.
- 8 Allerdings wird die Sukzessionsfläche in den Jahren 2020 und 2021 jährlich im Februar gemulcht. Ein weiterer Arbeitsgang ist im Oktober 2021 geplant. Trotzdem für wurde nochmals eine aktuelle Einschätzung der Habitatpotenziale für relevante Tierarten vorgenommen (vgl. Anl. 10). Im Ergebnis können biotoypbezogen danach Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie für nahezu alle Artengruppen ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird.
- 9 Nur bzgl. einzelner Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung haben sich Erkenntnisse als mögliche Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel im Umfeld des plangegegenständigen Gebiets ergeben (vgl. Anl. 10).
- 10 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, dies betrifft die Ertrags- und Wasserkreislauffunktion des gewachsenen Bodens im Bereich der Sukzessionsgrünlands sowie
 - Wasser, bzgl. des flächenbezogenen Retentionsvermögens infolge des kraut- und staudendominierten Sukzessionsbewuchses i.V.m. eben - flach geneigten Ausprägung der Geländeoberfläche.
- 11 Für **alle** anderen bewerteten Funktionen des Naturhaushalts im PG und im räumlichen Bezugsfeld lassen sich **nachrangige** oder **mittlere** Beeinträchtigungspotenziale ableiten (vgl. Anl. 2, Tab. 3).
- 12 Auch dem mit kraut- und staudendominierten Sukzessionsbewuchs bedeckten Teil des PG ist aufgrund der Lage außerhalb bedeutender örtlicher Kaltluftbahnen bioklimatisch eine nur in unmittelbarer Umgebung wirksame mittlere Funktion (Luft- u. Temperaturregulierung) zuzusprechen. Der Lagerfläche ist dagegen strukturbedingt eine eher dem entgegenstehende klimatisch belastende Wirkung, in Form einer höheren Aufwärmung, zu attestieren. In der Zusammenschau beider Flächen ergibt sich PG-bezogene eine mäßige Funktionserfüllung (vgl. Anl. 2, Tab. 3, Zeile Klima/Luft). Unter Heranziehung des Steckbriefs Klima/Luft ist aus diesen Gegebenheiten eine insgesamt **untergeordnete Bedeutung** der bioklimatischen Funktionserfüllung abzuleiten.

3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt

- 1 Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen des Plankonzepts werden nachfolgend schutzgutbezogen detailliert prognostiziert.
- 2 Die Detailbewertung erfolgt tabellarisch (vgl. Anl. 2) bzw. durch die Ermittlung von Beeinträchtigungintensitäten gemäß den zur Auswirkungsermittlung herangezogenen schutzgutbezogenen Steckbriefen (vgl. Anl. 3). Dabei wird das Vorhaben mit der Entwicklung ohne die Verwirklichung des BBP verglichen.

a) Landschaft

- 1 Die Wirkprognosen werden in Anlehnung an NOHL²⁵ und STRATMANN²⁶ 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. 2, Tab. 4.1).
- 2 Auf den Neubauf Flächen ist innerhalb des WA1 die Errichtung von Gebäudehöhen, inkl. aller noch prägenden Bauteile bis max. 11 m ü öVF zulässig. Innerhalb des WA 2 beträgt die max. zulässige Höhe entsprechend Satz 1 15 m ü öVF. Der aus der Bezugnahme auf die öVF als unterer Bezugspunkt mögliche Schwankungsbereich von +/- 20 cm gemäß TF 1.5 ist für die Auswirkungsbewertung unbeachtlich. Die Bauflächen liegen im verebneten Talbereich des Mülsenbachs niveaugleich der anstehenden Umgebungsbebauung. Der im SW des PG unmittelbar anschließende Hang steigt lehnhängig um ca. 20 Höhenmeter an. Er wirkt vollständig sichtbegrenzend, die Freiflächen sind nicht öffentlich zugänglich.
- 3 Aus den Ausführungen leitet sich für die zu erwartenden Gebäudehöhen < 20 m ein auf den Nahbereich beschränkter, nach außen degressiv abnehmender visueller Wirkraum²⁷ von maximal 200 m ab. Unter Beachtung des Ausgangszustandes i. V.m. vorhandenen Voll- und Teilsichtverschattungen sowie Sichtbegrenzungen lassen sich für alle in Tab. 4.2 untersuchten LEB **keine** erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzguts Landschaft prognostizieren.

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

- 1 Aus den zulässigen Nutzungen lassen sich erkennbar **keine** erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber anderen Nutzungen innerhalb des PG bzw. der umgebenden Wohnnutzungen durch zu erwartende Emissionen prognostizieren.
- 2 Infolge des Hinweises der Landesdirektion auf mögliche Beeinträchtigungen der im PG geplanten Nutzungen durch gewerbliche Nutzungen aus dem an der ungünstigsten Stelle minimal 100 m entfernten, lt. FNP eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) an der Bergstraße wurden dortige Bau- und Nutzungsänderungsgenehmigungen nochmals hinsichtlich potenzieller Wirkungen auf das PG geprüft. Dabei konnte in Auswertung der zu den jeweiligen Genehmigungen gehörigen Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde die **Immissionsrichtwerte** an den, **gegenüber dem PG deutlich näher** an den Emissionsquellen liegenden **schutzbedürftigen Nutzungen gleichen Schutzgrades eingehalten** werden.
- 3 Wegen des Ausbreitungsverhaltens von Lärmemissionen (mit zunehmender Entfernung abnehmend) und der größeren Entfernung des GEe zum PG ist hinreichend sicher davon auszugehen, dass aus den Nutzungen des GEe **keine** erheblichen Beeinträchtigungen auf das PG zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Zwickau geteilt. Der quer in der Ausbreitungsrichtung stehende Büroriegel an der Bergstraße lässt erfahrungsgemäß sogar eine weitergehende Reduzierung der Emissionen in Richtung PG erwarten.

²⁵ vgl. Nohl, Werner; Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

²⁶ 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.

²⁷ 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.

- 4 *Keine Berücksichtigung findet daher auch die zur 2. Offenlegung im März / April 2017 wiederholte Anregung der Landesdirektion auf die Einholung einer Schallimmissionsprognose.*
- 5 *Bzgl. möglicher Auswirkungen auf das gegenständige PG aus dem als GEe im FNP dargestellten Gebiet des ehemaligen ELMO-Werkes ist die gesamte Umgebungssituation zu betrachten. Schall breitet sich grundsätzlich in alle Richtungen gleichmäßig aus.*
- 6 *Das gegenständige PG liegt minimal 100 m vom GEe entfernt. Dagegen grenzen in nordöstliche, östliche, südöstliche und südwestliche Ausbreitungsrichtungen faktische allgemeine Wohngebiete (WA_{fakt}) i.S. des § 34 Abs. 2 BauGB direkt an das GEe an.*
- 7 *Im Zuge der Umweltprüfung wurden zur Erarbeitung des offengelegten Entwurfs intensive Recherchen zu Baugenehmigungen / Genehmigungen von Nutzungsänderungen und dazu ergangenen Schallschutzbetrachtungen im Bereich des ehemaligen ELMO-Werkes durchgeführt. Diese belegen, dass zu diesen deutlich näher am GEe liegenden WA_{fakt} die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dies muss also für ein deutlich weiter entferntes Gebiet gleichen Schutzstatus also umso mehr gelten.*
- 8 *Seitens der zuständigen Fachbehörde, die im Übrigen die gewerbliche Entwicklung des ehemaligen ELMO-Werkes fachlich sehr eng begleitet, wurden auch ohne Vorliegen einer Immissionsprognose im gesamten Verfahren keine Bedenken gegen Planung vorgetragen. Eine detaillierte Untersuchung bzgl. Klärung immissionsbezogener Beeinträchtigungen wurde nicht für erforderlich gehalten. Damit können die Belange des Immissionsschutzes auch ohne Prognose als hinreichend berücksichtigt gelten.*
- 9 Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich als wohnüblich bezeichnen. Daher sind dbzgl. auch **keine** erheblich negativ wirkenden emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten.
- 10 Das Planvorhaben findet in einem Gebiet mit untergeordneter Bedeutung für die natur- und landschaftsbezogene Erholung statt. Wirkungen auf Einzelstrukturen der Erholung (Radweg, Zugang vom PG aus nur über Geh- und Radweg) erfolgen nicht. Aus der Lage des PG in einem Gebiet von nur untergeordneter Bedeutung lassen sich **keine** erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der natur- und landschaftsbezogene Erholung ableiten.

c) Arten- und Biotopschutz

c.a) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope

- 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.

c.b) Biotop- und Nutzungstypen / Biotopverbund

- 1 Anlagenbedingte Auswirkungen werden in den Tab. 4.3 und 4.4 betrachtet. Eingriffe beschränken sich auf den RG des BBP. Bauliche Eingriffe erfolgen ausschließlich in nachrangig zu bewertende Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Daraus lassen sich **keine** dbzgl. erheblich negativen Beeinträchtigungen ableiten (vgl. Anl. 2, Tab. 4.4).
- 2 Dies ergibt sich aus der Lager außerhalb bestehender Verbund- bzw. Entwicklungsachsen gleichermaßen für den Biotopverbund.

c.c) Pflanzen / Tiere

- 1 Bezüglich der Artenvielfalt sind aufgrund der anthropogenen Vorprägung und Nutzung des PG, der Unterhaltungsarbeiten insbesondere der jährlichen Mulchung der Sukzessionsfläche sowie der bestehenden Radwege- bzw. Siedlungsnähe **keine** erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 2 Dies bestätigen auch die infolge zur erneuten Auslegung eingegangener Stellungnahmen nochmals vorgenommenen Einschätzung der Habitatpotenziale bzgl. artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (vgl. Zi. 3.1, Rn. 7ff). I.V.m. den für das IV. Quartal 2021 und I. Quartal 2022 ins Auge gefassten Erschließungs- und Bauarbeiten sind aber erfahrungsgemäß keine Berührungspunkte mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 I BNatSchG zu erwarten. Einem kurzfristigen Baubeginn stehen damit keine unüberwindbaren artenschutz-rechtlichen Hindernisse entgegen (vgl. Teil A, Zi. 6).

d) **Boden**

- 1 Bei der nachfolgenden Auswirkungsprognose bleiben mögliche zeitweilige Reduzierungen der Funktionsfähigkeit der Bodenfunktionen in kritischen Monate mit hoher Bodenfeuchte (> 90% zwischen Dezember - März) i.V.m. einem dann gegenüber den sonstigen Verhältnissen erwartbar höheren Grundwasserstand unberücksichtigt. Dieser bewegt sich in Anlehnung an die Aussagen der Anl. 7 bei ca. 1,6 - 2,1 m unter Gelände (vgl. Anl. 7).
- 2 In gespannten Verhältnissen sind durchaus auch GWFA < 1 m möglich, wie Aufschlüsse aus dem naheliegenden PG des BBP „Rittergut/Schloss/Park“ in Thurm belegen. Ein solcher GWFA würde z.B. für die Einschätzung des Ertrags- und des Puffervermögens gemäß Bodenbewertungsinstrument Sachsen eine nur noch geringe Funktionserfüllungen bedeuten. Erhebliche Auswirkungen aus dem Vorhaben wären danach nicht abzuleiten.
- 3 Bei den durch die sehr hohe anthropogene Überprägung der Lagerflächen vorgeschädigten Böden lassen sich durch die geplanten Eingriffe auf den künftig mit Gebäuden überbaubaren sowie vollversiegelbaren Fahrbahnflächen **keine** bzw. allenfalls vernachlässigbare Auswirkungen abzuleiten. Dies trifft für ca. 1.100 m² und damit ca. $\frac{1}{3}$ aller derartigen geplanten Flächen zu.
- 4 Für die künftig nicht überbaubaren Flächen der derzeitigen Lagerfläche innerhalb der WA1 und WA2 sowie der Verkehrsgrünflächen sind dagegen i.V.m. der TF 1.9 (2) Entsiegelungen sowie Wiederherstellungen der Bodenfunktionen anzunehmen. Aufgrund der Funktionsbewertung der natürlichen Böden im PG ist diese dauerhafte Wiederherstellung als **erheblich positive** Auswirkung anzusprechen. Dies trifft auf ca. 1.300 m² Lagerfläche zu², also gegenüber der bisherigen Planung ca. 300 m² mehr vollständig funktionsfähiger Böden.
- 5 Soweit für bestimmte Nutzungen (Park- und Stellplätze sowie private Verkehrsflächen) gemäß TF 1.9 (1) die Verwendung mindestens wasserdurchlässiger Baumaterialien vorgeschrieben ist, ist zumindest für die Teilfunktionen Wasserkreislauf und Puffer eine mindestens tlw. Rückgewinnung der Funktionalität zu erwarten. Diese sind als **positive** Auswirkungen einzuschätzen. Dies trifft auf weitere ca. 500 m² der derzeitigen Lagerfläche zu.

- 6 Anders stellt sich die Situation in den bisher nicht bebauten oder sonstig vorgeschädigten Flächen im nordöstlichen Teil des PG dar. In Anlehnung an die Bewertung der Bodenfunktionen nach STRATMANN²⁸ sind die aus den möglichen Eingriffen auf den künftig mit Gebäuden überbaubaren sowie vollversiegelbaren Fahrbahnflächen resultierenden Flächenentzüge als **erheblich negative** Beeinträchtigungen bzgl. der Bodenfunktionen im lokal betroffenen Bereich zu werten. Dies trifft auf ca. 2.270 m² Flächen bzgl. der natürlichen Bodenfunktionen Ertrag, Wasserkreislauf und Puffer zu. Darüber hinaus wird auch die Umwandlung der gemäß TF 1.9 (1) ca. 400 m² wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen bzgl. der Ertragsfunktion als Flächenentzug gewertet. Die Wertung begründet sich in der nicht endgültig feststehenden Befestigungsart (nicht begrünt oder begrünt mit direkter Unterbodenverbindung).
- 7 Bzgl. der Funktionen Wasserkreislauf und Puffer ist aufgrund des Erhalts der Wasserdurchlässigkeit auf den entsprechend TF 1.9 (1) zu befestigenden ca. 400 m² Flächen die Umwandlung als Nutzungsänderung zu werten. Bei der Wasserkreislauffunktion ist die Änderung jedoch aufgrund ihrer besonderen Bedeutung als Funktionsminderung mäßiger Intensität und so als punktuell **erheblich negative Auswirkung** zu qualifizieren. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung der Pufferfunktion der gewachsenen Böden ist die Änderung als Wirkung gering negativer Intensität und punktuellen Begrenztheit als **nicht erheblich** negativ einzuschätzende Funktionsminderungen zu erwarten.

e) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung

e.a) Oberflächengewässer / Überschwemmungs- bzw. überschwemmungsgefährdete Gebiete

- 1 Im PG sind keine Oberflächengewässer und seiner relevanten Umgebung vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde bzgl. eines Nachweises der Verfüllung und damit des Wegfalls der Gewässereigenschaft i.S. der §§ 3 WHG und 2 SächsWG wurden in dessen Verlauf durch das Entwicklungsgebiet des Gesamtstandorts (Flst. 230/17 u. Grenzbereich der Flst. 232/3 und 233/2) drei Erkundungsschürfe gesetzt. Die Erkundungen wurden dabei unter fachgeologischer Begleitung mit drei Schürfen bis zur ehemaligen Grabensohle vorangetrieben.
- 2 Über der Sohle ist der Graben, klar und eindeutig abgegrenzt, verfüllt (vgl. Anl. 7). Im gesamten Grabenbereich wurde der unverritzte geogene Untergrund erreicht. Die Grabenverfüllung wies nur geringe Wassergehalte und keine Sicker-/Schichtenwasserführung auf. Auch eine Rohrleitung, die den Mühlgraben nach den Vermutungen der unteren Wasserbehörde evtl. hätte fassen können, wurde nicht erkundet. Es liegt kein Gewässer i.S. der §§ 3 WHG und 2 SächsWG mehr vor.
- 3 Damit können auch keine Beeinträchtigungen eines im PG bestehenden Gewässers erfolgen. Die verfüllte und trockene ehemalige Grabentrasse kann damit überbaut werden.
- 4 Auch liegt das PG außerhalb der inzwischen festgesetzten ÜSG und der in Hochwasserschutzkonzeption ermittelten ügB für den Mülsenbach (vgl. Eintrag in der Planzeichnung u. Anl. 7). Damit lassen sich aus der Planung heraus dbzgl. **keine** erheblich negativen Beeinträchtigungen prognostizieren.

²⁸ Zur Anwendung kam der Steckbrief Boden (vgl. Anl. 3).

e.b) Retentionsvermögen / Niederschlagswasser / Abwasser

- 1 Das flächenbezogenen Retentionsvermögens auf den Sukzessionsflächen wird durch die geplanten Überbauung mit Gebäuden, Nebengebäuden u. -anlagen im BG sowie der vollversiegelten Fahrbahn lokal erheblich reduziert. Insgesamt beläuft sich diese Reduzierung auf ca. 2.270 m². Diese sind für sich genommen als **erheblich negative** Auswirkung einzuschätzen.
- 2 Bei den auf der Sukzessionsfläche geplanten Stellplatzflächen sowie dem Geh- u. Radweg (ca. 400 m²) sind, da hier ausschließlich wasserdurchlässige Baustoffe Verwendung finden dürfen, nur punktuell begrenzte, **nicht** erheblich negative Minderungen des flächenbezogenen Retentionsvermögens abzuleiten (vgl. Anl. 2, Tab. 4.8.2).
- 3 Im Gegenzug werden aber auch bisherige Lagerflächen mit sehr geringer Funktionserfüllung in Grünflächen umgewandelt bzw. hin zu nur wasserdurchlässig befestigbaren Flächen verändert. Dort verbessert sich das flächenbezogene Retentionsvermögen, bei den Grünflächen auf ca. 1.410 m² lokal mit **erheblich positiv**, bei den wasserdurchlässig befestigbaren Flächen auf ca. 470 m² punktuell mit **nicht erheblich** positiv zu bewertender Wirkung.
- 4 Soweit die anstehende Lagerfläche zu Bau- und vollversiegelter Fahrbahnflächen umgenutzt wird sowie auf der Sukzessionsfläche Hausgärten u.ä. Grünflächen entstehen sind bzgl. des flächenbezogenen Retentionsvermögens die Auswirkungen **vernachlässigbar** (vgl. Anl. 2, Tab. 4.8.2). Dies begründet sich in der jeweils grundsätzlich gleichartigen Nutzungsform auf dem ebenen - flach geneigten Gelände.
- 5 Die Schmutzwasserentsorgung wird innergebietlich im Trennsystem neu aufgebaut. Angebunden werden soll der aus dem PG führende SW-Kanal an den Mischwasserkanal DN 800 Sb im Buswendestellenbereich nordwestlich des Plangebiets. Die Kanalstrecke zum Anbindeschacht soll über den Alten Bahndamm erfolgen. Gemäß den Stellungnahmen der WWZ ist von einer Absicherung der Schmutzwasserentsorgung auszugehen. Es lassen sich dbzgl. **keine** erheblichen Beeinträchtigungen prognostizieren.
- 6 Auch die Niederschlagswasserentsorgung wird innergebietlich neu aufgebaut. Die Entsorgung für den Gesamtstandort, einschließlich dieses Plangebiets soll mit zentraler Versickerung auf Flst. 230/17 erfolgen. Der Standort ist in der Anlage „Versickerungsfläche“ zum BBP dargestellt. Aus den Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde im Zuge der parallel laufenden Erschließungsplanung wird aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen eine gedrosselte einzuleitende Niederschlagswassermenge von 10 l/s in den Mülsenbach als erlaubnisfähig erachtet. Daran richtet sich das aufzubauende Entwässerungssystem für die sichere Niederschlagsentwässerung aus. Damit lassen sich auch bzgl. der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem PG **keine** erheblichen Beeinträchtigungen prognostizieren.
- 7 Ein gegebenenfalls gesteigertes Abfließen von Oberflächenwasser von den südwestlich gelegenen Hanglagen wurde bisher als mögliche erhebliche Beeinträchtigung erfasst. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde die Problematik nochmals nachrecherchiert. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, die erosive Gefährdungslage bezieht fast ausschließlich sich auf Nutzungen, die keine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke besitzen (z.B. Ackernutzung). Bei einer, wie gegeben, Dauergrünlandnutzung sind diese Lagen nach Aussage des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie allerdings gut gegen Erosion geschützt.

- 8 Die auf einer Breite von min. ca. 14,5 m anzulegenden Pflanzflächen für Hecken und Parkplatzflächen lassen zunächst eine hinreichend sichere Pufferung mit diesem gegebenenfalls von außen anfallenden Oberflächenwasser erwarten. Dies stützt auch das als mittel einzuschätzende flächenbezogene Retentionsvermögen der Dauergrünlandflächen. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten lässt sich für die Bauflächen des Plangebiets **keine** erhebliche Beeinträchtigung prognostizieren.
- 9 Auch durch die nunmehr avisierte Bebauung des Flst. 232/5 im Zuge der Entwicklung des Gesamtstandorts wird dieses Risiko über die Fassung und Zuleitung abflusswirksamer Flächen zum Entwässerungssystem mit anschließender Versickerung künftig weitestgehend vermindert.

e.c) Grundwasser

- 1 Es erfolgt ein Flächenentzug im Bereich der neu zu bebauenden Bau- und Verkehrsflächen. Aus der untergeordneten Bedeutung für die Grundwassergeschüttheit lassen sich i. V.m. den zu erwartenden Nutzungen (Ausschluss potenziell stark wassergefährdender Nutzungen) nur Veränderungen geringer Intensität ableiten.
- 2 Es wurden auch mehrfach Erkundungen zum geologischen Untergrund und Grundwassermessungen durchgeführt. Die letzten Bohrungen erfolgten am 06.09.2021. Die Grundwasserstände sind auch nach längeren Regenfällen konstant (vgl. Anl. 7). Die geologischen Untersuchungen ergeben über den gesamten Zeitraum der Untersuchungen keine bauverhindernden Auswirkungen durch die anstehenden Grundwasserhorizonte.
- 3 Auch ist i. V.m. der festgesetzten maximalen Tiefe und deren Bezugspunkt auf die Fahrbahnoberkante der künftigen Straße überwiegend kein dauerhaft flächiges Eindringen baulicher Anlagen in den Nässehorizont zu erwarten. Damit lassen sich dbzgl. **keine** erheblichen Beeinträchtigungen prognostizieren.

f) **Klima / Luft**

f.a) Klima

- 1 Das PG steht in keiner Beziehung zu einem klimatisch belasteten Wirkraum. Darüber hinaus ist dem PG in der Zusammenschau beider anstehender Strukturen (Grünlandsukzession und Lagerfläche) lage- und austauschbedingt eine nur in unmittelbarer Umgebung wirksame untergeordnete bioklimatische Funktionserfüllung zuzusprechen (vgl. Zi. 3.1 u. Anl. 2, Tab. 3, Zeile Klima/Luft). Eine Zuordnung zu einem klimatisch bedeutsamen Ausgleichsraum ist nach den vorgenannten Ausführungen nicht gegeben.
- 2 Aufgrund der Lage des PG außerhalb eines klimatisch bedeutsamen Ausgleichsraums lässt die vorgesehene Bebauung allenfalls klimatische Auswirkungen geringer Intensität und so **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima erwarten.

f.b) Luftmissionen und -emissionen / Gerüche

- 1 Signifikante Emissionen von Luftschadstoffen lassen sich aus den geplanten Nutzungen nicht ableiten. Dies bedeutet, dass **keine** erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung durch das Planvorhaben zu erwarten sind.
- 2 I. V.m. den Recherchen zu eventuell denkbaren Beeinträchtigungen des PG durch das ab ca. 100 m östlich liegende GEE ergaben sich **keine** Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen.

g) **Kultur- und Sachgüter**

g.a) Kulturgüter

- 1 Durch das Planvorhaben wird in keine wertvollen Kulturgüter eingegriffen.

- 2 Die Lage innerhalb eines sichtwirksamen Umfeldes mit allgemeiner Bedeutung, der gegliederten Baufeldstruktur sowie die zumindest im Sichtbezugsfeld devastierten Kulturdenkmale (Gebäudeschäden) lassen bzgl. der Erlebbarkeit allenfalls Auswirkungen geringer Intensität erwarten.
- 12 Im Zuge der erneuten Auslegung gingen Stellungnahmen mit Bezug auf die bestehende, nach den Einlassungen dörflich geprägte Ortstruktur um das PG ein. Dem wurde schutzgutbezogen nochmals nachgegangen. Die örtliche Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets stellt baukörperseitig eine Melange verschiedenster Baustrukturen und zeitlicher Baukulturansichten dar, wie
- mehrgeschossige Industriedorfwohngebäude im Stil unterschiedlicher Zeitepochen mit vereinzelt eingestreuten niedriggeschossigen, kleinkörnigen Einfamilienhäusern,
 - Einfamilienhaussiedlung mit weit überwiegend standardisierten, einheitlichen Baukörpern ohne baulichen Bezug zur ursprünglich dörflichen Struktur,
 - dem zeitlichen Repräsentationsgeschmack der Bauherren entsprechende öffentliche Bauten,
 - Gewerbebauten und die reliktsch noch vorhandenen, z.T. stark devastierten beiden Vorseithöfe.
- 13 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. Teil A, Zi. 5.4, Abb. 1, 2 u. 3).
- 3 Daraus lassen sich schutzgutbezogen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

g.b) Sachgüter

- 1 Da sich bzgl. der Sachgüter kein Beeinträchtigungspotenzial erkennbar wurde, lassen sich auch **keine** erheblichen Umweltauswirkungen ableiten.

h) Wechselwirkungen

- 1 Da die Wechselwirkungen bei den jeweiligen Schutzgütern mit betrachtet werden, ergeben sich auch keine, unter diesem Anstrich separat zu ermittelnden erheblichen Umweltauswirkungen.

3.3 Bewertung geprüfter Alternativen

- 1 Das PG wurde im Rahmen der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Mülsen im Jahr 2011 als ergänzende Baufläche in selbigen aufgenommen. Dort wurden die Standortbetrachtungen auf Gemeindeebene durchgeführt. Im Bereich des OT Thurm gibt es darüber hinaus zurzeit keine restriktionsfreien Alternativen in der Größe des PG. Die mit ca. ca. 8.700 m² leicht größere Entwicklungsfläche des FNP 2006 an der Alten Brauerei liegt vollumfänglich innerhalb des festgesetzten ÜSG des Mülsenbachs. Dort ist keine bauliche Entwicklung mehr gegeben. Von daher scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle als vernünftig denkbare Alternative aus.
- 2 Da der nordöstlich verlaufende alte Bahndamm nur als Geh- und Radweg gewidmet ist, kann über diesen nur ein begrenzter Anschluss für den Geh- und Radverkehr erfolgen.

- 3 Der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt unter Berücksichtigung vieler Äußerungen im Zuge der erneuten Auslegung des BBP und Abstimmungen zwischen Gemeinde, Bürgern und Investor nunmehr ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) über das im Eigentum des Investors stehende Flst. 230/17 in das PG. Der vormals erforderliche Anschluss des PG an den bestehenden Rathausweg entfällt für den Regelverkehr. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird das südwestliche PG auch weiterhin für die verkehrlichen Anschlusszwecke benötigt. Damit ist auch die innere Flächengestaltung faktisch vorgegeben. Die Erschließung der Baugrundstücke kann damit nur über eine Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen.
- 4 Eine theoretisch denkbare Alternative auf die Parkstände des Besucherparkplatzes am Gebietszugang zugunsten von Baugrundstücken zu verzichten würde die Aufenthaltsqualität auf der verkehrsberuhigten Stichstraße mindern. Aller Besucherverkehr müsste dann das jeweilige Grundstück ansteuern. Gleichzeitig würde damit auch die angestrebte hohe Wohnqualität gemindert werden. Ganz wesentlich wäre auch das angedachte Mulden-Rigolen-System gegen ein Eindringen möglichen Hangwassers ins Gebiet hier nicht bzw. nur unter weiterer Einschränkung der Nutzbarkeit des sowieso nur schwierig zu bebauenden Grundstücks möglich. Dabei würde auch dessen dbzgl. Schutzbedürfnis sehr wahrscheinlich nicht Rechnung getragen werden können.
- 5 Im Zuge der erneuten Auslegung wurden in Stellungnahmen die Beweggründe für die vorgenommenen Änderungen nachgefragt. In der Änderung waren teils divergierende städtebauliche Gründe in Übereinstimmung zu bringen, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden (inner- und übergebietslich), Integration in ein auf Nachbargrundstücke erweitertes Entwicklungs- und Baukonzept, konfliktarme Integration in die bebauter Umgebung und Erhalt einer hohen Flächenproduktivität.
- 6 Bei den Baugebietsausweisungen ist die Gemeinde immer auch gehalten, mit dem in Anspruch genommenen Grund und Boden sparsam umzugehen. Dies bedeutet auch, für die in Anspruch genommenen Flächen, eine möglichst hohe Flächenproduktivität, also viele Wohneinheiten auf einer bestimmten Grundfläche unterzubringen. Dies entspricht regelmäßig Forderungen der unteren Boden- und Naturschutzbehörden sowie der Kreisentwicklung des Landkreises.
- 7 Das Entwicklungs- und Baukonzept hat sich seit 2017 auf die Flst. 230/17 und 232/5 weiterentwickelt. Damit einher geht ein verändertes Erschließungskonzept, durch das sich das vormalige Baugebiet WA2 nicht mehr umsetzen lässt. Dadurch gehen 570 m² Baufläche verloren. Auch hat das Baukonzept hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser inzwischen verfestigt. Diese sollen mit drei Vollgeschossen zzgl. eines Penthouses errichtet werden.
- 8 Mit den Änderungen lässt sich die angestrebte Zahl der Wohneinheiten in jedem Fall halten. Die Flächenproduktivität der Bauflächen zur Einhaltung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verbessert sich. Zusätzlich erfolgte die Änderung, damit die Mehrfamilienhäuser inklusive ihrer erforderlichen Abstandsflächen auf den Baugrundstücken selbst zur Einhaltung einer auskömmlichen Belichtung und Besonnung gegeneinander, innerhalb des Baugebiets und zur umgebenden Bebauung errichtet werden können.

9 In Abwägung der Stellungnahme bleibt das Plan- und Festsetzungskonzept unverändert. Die umgebende Bebauung, gerade auch nach Südosten angrenzend, ist überwiegend von dreigeschossigen Gebäuden zzgl. überstockter Dachgeschosse geprägt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ordnet sich danach in den Rahmen der Umgebungsbebauung (Gebäude Rathausweg 7, 10+11, 12, 14) ein. Im WA2 wird dieser begrenzt um ca. ¼ überschritten. Auch ergeben sich gemäß der topografischen Bedingungen insbesondere in den sonnenarmen Spätherbst- und Wintermonaten von Ende Oktober - Februar durch die theoretisch mögliche Bebauung im WA 2 keine zusätzlichen Verschattungen zur hier ungünstigst anstehenden Bebauung (Wohngebäude Rathausweg 14a). Um bauwilligen Bürgern der Gemeinde zeitgemäße Wohnraumangebote und gleichzeitig der stetig sinkenden Anzahl der Wohnungen (Whg.) / Wohngebäude (WG; 2011: 1,842; 2018: 1,828) i.S. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenzuwirken, wird diesen Belangen gegenüber einer Reduzierung der Gebäudehöhen und des avisierten Wohnungsangebots der Vorzug gegeben.

10 Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfällt zwar die Neubebauung. Eine Alternativnutzung ist jedoch nicht in Sicht. Vollversiegelte Teilflächen werden noch längerfristig unverändert bestehen bleiben. Damit auch die sehr geringen Funktionserfüllungen insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten- u. Biotopschutz. Die Sukzessionsfläche würde ohne Nutzung kurz- bis mittelfristig verbuschen, die Auffüllungsbereiche des Lagerplatzes werden über mittelfristige Pionier- und Sukzessionsstadien in langfristiger Perspektive wahrscheinlich nachfolgen. Damit würde sich der Biotopzustand in gleicher Perspektive sukzessive leicht, das Retentionsvermögen im Auffüllungsbereich punktuell erheblich verbessern. Die Bodenverhältnisse blieben jedoch langfristig unverändert.

11 Der Vergleich der Beeinträchtigungen zur Nichtdurchführung des Vorhabens erfolgt in Tab. 5.

Tab. 5 Gesamtübersicht Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Quelle Eigene Darstellung IV / 2016

Variante	Bei Durchführung des Vorhabens	Bei Nichtdurchführung des Vorhabens
Schutzgut		
Landschaftsbild	keine erheblich negativen Auswirkungen	keine erheblich negativen Auswirkungen
natur- und landschaftsbezogene Erholung	keine erheblich negativen Auswirkungen	keine erheblich negativen Auswirkungen
Mensch	keine erheblich negativen Auswirkungen / keine erheblich negativen Einwirkungen	keine erheblich negativen Auswirkungen
Arten- und Biotopschutz	keine bzw. vernachlässigbare Wirkungen / lokal nicht erheblich negative Wirkungen / lokal nicht erheblich positive Wirkungen	lokal nicht erheblich positive Wirkungen / keine bzw. vernachlässigbare Wirkungen
Boden	lokal erheblich u. punktuell nicht erheblich negative Auswirkungen / lokal erheblich u. punktuell nicht erheblich positive Wirkungen	keine erheblich negativen Auswirkungen
Wasser	lokal teilfunktional erheblich u. punktuell nicht erheblich negative Auswirkungen / lokal keine Auswirkungen / lokal teilfunktional erheblich positive Wirkungen	lokal keine Auswirkungen / lokal teilfunktional nicht erheblich positive Wirkungen / punktuell teilfunktional erheblich positive Wirkungen
Klima / Luft	keine erheblich negativen Auswirkungen	keine erheblich negativen Auswirkungen
Kultur – und Sachgüter	keine erheblich negativen Auswirkungen	keine erheblich negativen Auswirkungen

12 Der Auswirkungsvergleich zeigt aufgrund der tlw. sehr unterschiedlich zu bewertenden Ausgangszustände der anstehenden BNT in der Gesamtschau kaum Unterschiede. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass erheblich nachteilig zu bewertenden Eingriffen im Bereich der Sukzessionsfläche Wiederherstellungen bzw. Rückgewinne natürlicher Funktionen auf Teilen der Lagerfläche entgegenstehen. Deren ursprüngliche Zustände würden bei der Nichtdurchführung weit überwiegend nur länger unverändert bestehen bleiben.

4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 1 Zur Behebung der in Ziffer 3.2 ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen werden nachfolgend Empfehlungen zu deren Vermeidung, Minderung und Kompensation erarbeitet und die geeignete Verankerungs- bzw. Umsetzungsform beschrieben (vgl. Anl. 2, Tab. 6.1 u. 6.2).
- 2 Zur Sicherung der erarbeiteten Empfehlungen werden die daraus abgeleiteten Festsetzungen des BBP nachfolgend hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet (vgl. Anl. 2, Tab. 7).
- 3 Die Begründung der Einzelfestsetzungen und der externen Maßnahme erfolgt im Teil A, Ziffer 6.

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. 8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen


Quelle Eigene Darstellung IV / 2016

Erhebliche Auswirkung	Umsetzungs- und Überwachungsmaßnahme	Informationsgewinnung
Weitgehender Verlust der Bodenfunktionen hoch (Ertrag, Wasserkreislauf) u. mittel (Puffer) auf ca. 2.270 m ²	Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (Pb 1 - Pb4) in den jeweiligen Grünflächenfestsetzungen	Begehungen vor Ort
zusätzlicher Verlust der hohen Ertragsfunktion auf ca. 400 m ² wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen	Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Laub- bzw. Obstbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken	
Minderung hochwertiger Wasserkreislauffunktionen des Bodens auf ca. 400 m ²	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Geh- u. Radweg, Parkplatz, Stellplätzen usw.	Begehungen vor Ort; Unterlagen zur aus Entscheidungen in bauaufsichtlichen o.a. Verfahren
Leichte Minderung des bestehenden hohen flächenbezogenen Retentionsvermögens auf ca. 400 m ²	sowie auf Einhaltung der Vorgaben zu Eingrenzung der Versiegelungsanteile auf den Baugrundstücken	
Weitgehender Verlust des bestehenden hohen flächenbezogenen Retentionsvermögens auf ca. 2.270 m ²	Kontrolle der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen (Pb 1 - Pb4) in den jeweiligen Grünflächenfestsetzungen Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Laub- bzw. Obstbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken	Begehungen vor Ort

- 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 Ausgleichsmaßnahmen Pb 1 bis Pb 4 sowie der vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen,
 - 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 17.09.2021



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer