

Tab. 1 Übersicht Stellungnahmen Behörden nach Einwander zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
1	LD Sachsen, RO Stn. v. 27.03.24	Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung; Belange der Raumordnung können Vorhaben nicht entgegengehalten werden	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
2	PV Region Chemnitz Stn. v. 29.02.24 Flächeninanspruchnahme (Verweis auf Stn. zu VE Fortschreibung FNP)	Festlegungen Raumnutzungskarten Regionalplan Südwestsachsen sowie des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz von Planung nicht betroffen Es bestehen aber Bedenken gegen das Vorhaben	Aussage wird zur Kenntnis genommen. Dazu ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Die Planung steht dbzgl. in Einklang mit dem gesetzlich strikten Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB). Die im Einzelnen dazu vorgebrachten Einwände werden nachfolgend einzeln abgewogen.				
		Im Hinblick auf die Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine Darstellung als Wohnungsbauflächen in dem vorliegenden Umfang nicht gerechtfertigt (s. Kapitel 1.1 RPI-S RC, hier Z 1.1.7 sowie Ausführungen zur Bedarfsanalyse in der Stellungnahme zum FNP). Auf die Darstellung der Wohnbaufläche sollte somit verzichtet bzw. sofern ein Bedarf nachgewiesen werden kann, erheblich reduziert werden.	tlw. Berücksichtigung (Berücksichtigung bzgl. Info zu Umgang im FNP, keine Berücksichtigen bzgl. Reduzierung bzw. Verzicht) 1. Die planerische Abwägung eingegangener Stellungnahmen zu den einzelnen Entwicklungsflächen des Vorentwurfs des FNP ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Bewertung auf Beibehaltung der Entwicklungsflächen richtet sich nach dem ermittelten Entwicklungsbedarf, siedlungsstrukturellen, umweltbezogenen und infrastrukturellen Kriterien. Der dieser Planung zugrundeliegende Standort 6.2 wird aber in der Fortschreibung des FNP enthalten bleiben. 2. Im Zuge der FNP-Aufstellung wurde ein Bedarfsnachweis auf Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) unter Einbeziehung vorhandener Innenentwicklungspotenziale und Berücksichtigung gemeinde-spezifischer Bedingungen für das Gemeindegebiet erarbeitet. Auf Basis der nun aktuellen 8. RBV und ergangener Hinweise in zwischenzeitlichen Beteiligungsverfahren wurde der Bedarfsnachweis überarbeitet, in seiner Schlussauswertung aber bezogen auf das jeweils laufende BBP-Planverfahren. Auch der überarbeitete Bedarfsnachweis weist insbesondere für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 ein deutliches Baubedarfspotenzial, über die Verfügungsreserve hinausgehend, von 47 - 51 Baugrundstücken aus. Damit ist der gegenständliche BBP mit seinen geplanten 15 Baugrundstücken auch in vollem Umfang zu Deckung des gemeindlichen Baulandbedarfs erforderlich. 3. Weiterhin liegt das Plangebiet als Teil einer Außenbereichsinsel im Innenbereich innerhalb des Siedlungsbereichs. Die in diesen BBP einbezogene Grünlandfläche hat keine Verbindung zu anderen Freiraumflächen. Sie hat keine Verbindung zum Außenbereich jenseits des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber macht an dieser Lage einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung fest. 4. Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung bis an den, den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung, und damit dieses Plangebiet, hinaus städtebaulich erheblich mit. 5. Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch den nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und weiter des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ bereits städtebaulich erheblich vor . Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt. 6. Nach der Verkehrsauffassung entspricht das PG damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB. Das bestätigt auch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung auf Anfrage der Gemeinde Mülsen, ob der BBP „Oberer Rathausweg“ zum rechtskonformen Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB hätte zu Ende geführt werden könnte. 7. Bewertungen der umweltbezogenen und infrastrukturellen Gegebenheiten und ihre Bewältigungen führen nicht zu einem Verzicht auf den Standort 6.2 bzw. dessen Verkleinerung im Zuge der weiteren Fortschreibung des FNP.				
		bisher nicht bekannt, wie mit den Hinweisen und Bedenken umgegangen wurde					
	Bedarfsanalyse	von der Ermittlung potenzieller Wohnbaulandreserven die Standorte/Bereiche mit rechtlichen Schutzvorschriften i. S. von Bau- bzw. zusätzlichen Versiegelungsverboten oder -beschränkungen u. a. mit signifikant erhöhten Überschwemmungsrisiko und bestehende Baulandreserven innerhalb in Kraft gesetzter Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen sowie im unbeplanten Innenbereich ausgeschlossen werden	1. Zu nebenstehender Einlassung ist zunächst klarzustellen, dass in lit. a) „Vorbemerkungen“, Rn. 4, lit. a) - e) potenzielle Wohnbaulandreserven ausgeschlossen wurden, die a) mit rechtlichen Schutzvorschriften i.S. von Bau- bzw. zusätzlichen Versiegelungsverboten o. -beschränkungen belegt sind, b) die für eine Wohnnutzung signifikant risikobehaftet sind, c) bebaute Bereiche innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die der Flächennutzungsplan keine baulichen Darstellungen als Wohn- u/o Mischbaufläche mehr vorsieht (weit überwiegend aus vorgenannten Risiken), d) Baugebiete u. -flächen mit allgemein zulässiger Wohnnutzung, die erkennbar mindestens weit überwiegend gewerblich genutzt werden und e) Bereiche mit erkanntermaßen marktunfähigen Gebäude- u/o Wohnbeständen. 2. Der durch die Verwendung von „UND“ hergestellte Bezug auf einen Ausschluss bestehender Baulandreserven innerhalb in Kraft gesetzter Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen sowie im unbeplanten Innenbereich unterliegt offensichtlich einem Missverständnis. Ein solcher Pauschalausschluss aller Baulandreserven in vorbenannten Gebieten ist nicht erfolgt. In der Baulandbedarfsermittlung folgt vorbenanntem lit. a) „Vorbemerkungen“,				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Bedarfsanalyse		Rn. 4, lit. a) - e) das eigenständige, mit lit. b) „bestehende Baulandreserven innerhalb in Kraft gesetzter BBP und städtebaulicher Satzungen sowie im unbeplanten Innenbereich“ bezeichnete Kapitel nach. Es werden also nicht , wie evtl. durch die „UND“-Formulierung missverständlich durchaus auch annehmbar, <u>alle</u> bestehenden Baulandreserven in vorbenannten Bereichen ausgeschlossen. 3. Auf diese Trennung in der Baulandbedarfsanalyse wird vorab ausdrücklich nochmals verwiesen. 4. Es werden nur die, oben zu 1. benannten Flächen mit erhöhten Risiken für eine Wohnnutzung, entfallenem Planungsinteresse bzw. -erfordernis sowie marktunfähigen Beständen gemäß lit. a) „Vorbemerkungen“, Rn. 4, lit. a) - e) ausgeschlossen. Diese Flächen liegen grundsätzlich außerhalb förmlich festgelegter Baubereiche. 5. Eine Aufforderung zur Einbeziehung, insbesondere hoch risikobehafteter Flächen ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Daher ist dbzgl. kein weitergehender Abwägungsbedarf erkennbar. 6. Trotzdem sei dazu weiter erläutert, die Ausschlüsse risikobehafteter Flächen erfolgten unter Abwägung des Flächenverbrauch zugunsten des Schutzes der Bevölkerung vor erkannten Beeinträchtigungen durch Umwelteinflüsse sowie der Vermeidung ungesunder Wohnverhältnisse aus allgemein städtebaulichen Gründen (z.B. bauliche Beschaffenheiten von Gebäuden). Die Abwägung zum Schutz des Menschen / der Bevölkerung und ihrer Gesundheit erstreckt sich dabei über alle im Gesetz benannten Schutzgüter. Der Schutz wiederum fußt auf Art. 2 II Grundgesetz.				
		Annahmen Vermarktungsansätze für BBP und städtebauliche Satzungen ab 2007 noch verfügbarer Flächen von 25 % und mit Inkrafttreten früher als 2007 wegen weiter sinkender Auffüllwahrscheinlichkeit nur noch 15 %; in Betrachtung der Potenziale sind alle Flächen vollumfänglich einzubeziehen, deren Planverfahren aus den unterschiedlichsten Gründen seit längerer Zeit bisher weder abgeschlossen noch realisiert wurden ("schwebende Verfahren");	ist und wird berücksichtigt (Erläuterung und Klarstellung) 1. Gemeindegut besteht nur für eine Potenzialfläche innerhalb des Gesamtgeltungsbereichs des BBP „Rittergut/Schloss/Park“, Ortsteil Thurm. Alle anderen noch ermittelten relevanten Flächenreserven befinden sich in Privatbesitz. 2. Baugrundstücke in Privateigentum können aber oftmals jedoch nicht für den permanent auflaufenden Bedarf verfügbar gemacht werden. Insbesondere private Flächen, für die in der Vergangenheit Baurechte geschaffen wurden bzw. die im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen, sinkt der allgemeinen Lebenserfahrung folgend mit zunehmenden Abstand zur Baurechtsschaffung insbesondere auch die Veräußerungsbereitschaft. 3. Um dieser eigentumsrechtlich relevanten Tatsache Rechnung zu tragen, wird in allen anderen Plänen von der jeweils unbelegten Gesamtfläche eben daher nur ein bestimmter Prozentsatz in Ansatz gebracht. Dabei wurde der Lebensrealität entsprochen, in dem bei der Mobilisierung der rein planungsrechtlich als verfügbar anzusprechenden Flächen verzögerte Auffüllungen und nachlassende Bebauungs- u/o Veräußerungswilligkeiten entsprechend mit den benannten Auffüllwahrscheinlichkeiten berücksichtigt werden. 4. Das ist nach diesseitiger Auffassung, auch i.V.m. dem Eigenentwicklungsgebot für Mülsen zulässig und legitim. Von daher wird die Berechnung und ihre ermittelten Ergebnisse als sachgerecht angesehen. 5. Da die Standorte nur pauschal benannt werden, sind sie so nicht nachvollziehbar. Im Wesentlichen dürfte es sich aber um die Flächen handeln, die der PV in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt hat. Soweit die Planungen einem fortbestehenden städtebaulichen Entwicklungsinteresse unterliegen und dort Flächen als noch verfügbar ermittelt wurden, wurden diese entsprechend in die Bedarfsanalyse eingestellt. Gleichzeitig wurden aktuelle Baugenehmigungen und -fertigstellungen korrigierend in die Bedarfsanalyse eingestellt. Damit wird die ermittelte relevante Flächenreserve als korrekt ermittelt betrachtet. 6. Im Übrigen sieht die Landesdirektion in ihrer Stellungnahme zum BBP Wohngebiet „Mühlberg“ ihre vormaligen Bedenken gegen die Bedarfsanalyse mit der vorgenommenen Überarbeitung auf Basis der 8. RBV als ausgeräumt an.				
		nach Kenntnis befinden sich für die Gesamtgemeinde Mülsen mind. 14 Standorte (oft auch kleinteilig) mit einer Gesamtflächeninanspruchnahme von ca. 9 ha im Planverfahren, die ebenfalls noch in die Betrachtungen einzubeziehen sind	5. Da die Standorte nur pauschal benannt werden, sind sie so nicht nachvollziehbar. Im Wesentlichen dürfte es sich aber um die Flächen handeln, die der PV in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt hat. Soweit die Planungen einem fortbestehenden städtebaulichen Entwicklungsinteresse unterliegen und dort Flächen als noch verfügbar ermittelt wurden, wurden diese entsprechend in die Bedarfsanalyse eingestellt. Gleichzeitig wurden aktuelle Baugenehmigungen und -fertigstellungen korrigierend in die Bedarfsanalyse eingestellt. Damit wird die ermittelte relevante Flächenreserve als korrekt ermittelt betrachtet. 6. Im Übrigen sieht die Landesdirektion in ihrer Stellungnahme zum BBP Wohngebiet „Mühlberg“ ihre vormaligen Bedenken gegen die Bedarfsanalyse mit der vorgenommenen Überarbeitung auf Basis der 8. RBV als ausgeräumt an.				
		soweit Gemeinde einschätzt, dass diese Verfahren auch zukünftig weder zum Abschluss gebracht, noch ausgelastet werden können, ergibt sich daraus Handlungserfordernis, diese Planungen aufzuheben; Baulandbedarfsanalyse ist entsprechend zu ergänzen	1. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden alle alten BBP und Satzungen einer Prüfung auf ihre weitere Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Mülsen überprüft. 2. Sollte das nicht der Fall sein, werden entsprechende Aufhebungsverfahren oder -beschlüsse zu fassen sein. 3. Das ist aber Sache des weiteren FNP-Verfahrens und liegt außerhalb dieser Planung.				
		erkennbar, dass bis 2025 Bedarf von ca. 47-51 WE für Gemeinde besteht; Reserven zur kurzfristigen Bebauung in Umfang von 3,7 ha (35 WE) verfügbar; im wirksamen BBP "Rathausweg" stehen noch 7 WE zur Verfügung; Somit ergibt sich eine kurzfristige Bebaubarkeit von 42 WE; kein zwingend planerisches Erfordernis, Standortplanung zu Deckung des Eigenbedarfs vor Abwägung und anschließender Weiterarbeit am FNP umzusetzen	1. Zur Einlassung ist vorab klarzustellen, dass es sich beim benannten Bedarf nicht um Wohneinheiten (WE) handelt, sondern um den rückgekoppelten Bedarf an Baugrundstücken. Der kurzfristige ermittelte Bedarf beläuft sich auf 156 Wohneinheiten. Unter weiterer Anrechnung der durchschnittlichen Anzahl von Wohneinheiten / Wohngebäude bemisst sich der Bedarf auf 82 Baugrundstücke. Die ermittelte grundsätzliche Verfügungsreserve beträgt 35 Baugrundstücke. Aus den gerechneten Varianten ergibt sich also ein <u>Bedarfsüberhang über die Verfügungsreserve hinaus</u> von 47 - 51 Baugrundstücken.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Bedarfsanalyse		<p>2. Der auf der Begründung bzw. Bedarfsanalyse vom Januar 2024 (Begehungsstand Ende November 2023) beruhende Bezug zum BBP „Rathausweg“ ist inzwischen historisch. In der Bedarfsanalyse wurde aber bereits auf die Vermarktung der Gebäude in dessen WA 1 Bezug genommen; WA 2 war bereits vollständig bebaut. Auf den damals bereits veräußerten aber noch unbebauten 4 Baugrundstücken laufen inzwischen die Hochbauarbeiten auf Hochtouren. Dem Anrechnungsansinnen ist darüber hinaus auch grundsätzlich entgegenzuhalten, dass bauwilligen Käufern von Baugrundstücken für Abwicklung des Grundstückskaufes sowie Vorbereitung und Organisation vor Durchführung der eigentlichen Hochbauarbeiten ein gewisser Zeitbedarf zuzubilligen ist. Bei Baugenehmigungen beträgt dieser Zeitraum 3 Jahre. Der ist nach diesseitiger Auffassung für veräußerte Baugrundstücke in BBP-Gebieten ebenfalls anzuwenden. D.h. in diesem Zeitraum sind die Grundstücke für andere Bauwillige und sonstige Dritte als nicht verfügbar anzusehen. Innerhalb dieser Frist bewegen sich sowohl die Veräußerung der Baugrundstücke nach grundsätzlicher Fertigstellung der Erschließungsanlagen wie auch die Bebauungsplan selbst noch seit seiner Bekanntmachung im Januar 2022. Allein das rechtfertigte eine Nichtanrechnung der Baugrundstücke im BBP „Rathausweg“. Der ermittelte Bedarf ist damit weiterhin mit 47 - 51 Baugrundstücken anzunehmen.</p> <p>3. Die beschriebene Dynamik im BBP „Rathausweg“ zeigt, dass die kurzfristig ermittelte Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde auch real und akut ist.</p> <p>4. Eine Rückstellung der gegenständigen Planung hinter die finale Abwägung eingegangener Stellungnahmen zu den baulichen Entwicklungsflächen im FNP wurde geprüft. Ihr wird bzgl. der gegenständigen BBP jedoch nicht gefolgt.</p> <p>5. Wie die bauliche Dynamik beim BBP „Rathausweg“ offenkundig zeigt, besteht eine akute und reale Nachfrage nach Baugrundstücken und zeitgemäßen Wohnraum in der Gemeinde Mülsen. Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen besteht kurzfristig zusätzlich eine dringender werdende Nachfrage nach preiswerten, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für die Bevölkerungsgruppen der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen. Dem folgt das der Planung zugrundeliegende Vorhaben der Mustersiedlung. Das Plangebiet liegt städtebaulich innerhalb des Siedlungsbereichs, Thurm ist funktionsteiliger Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde. Die umweltbezogenen und infrastrukturellen Gegebenheiten sind bewältigbar. Zentrales städtebauliches Ziel der Gemeinde Mülsen bzgl. der weiteren Bevölkerungsentwicklung ist, die von starker Abwanderung betroffenen Bevölkerungsgruppen der familien- und niederlassungsgründenden Gruppe der 25 - 40 Jährigen und der noch „sesshaften“ Gruppe der 20 - 25 Jährigen durch hinreichend zeit- und anspruchsgemäße sowie preiswerte Wohnangebot in der Gemeinde Mülsen zu halten. Daher wird der Anregung, die Standortplanung zur Deckung des Eigenbedarfes hinter die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und anschließender Weiterarbeit am FNP zurückzustellen, nicht gefolgt.</p>				
		<p>Lt. Begründung für größere Potenzialflächen in relevanter Flächenreserve Planverfahren eingeleitet bzw. weit fortgeschritten (BBP "Brückenstraße", Niedermülsen, BBP Waldstraße/August-Bebel-Straße, St. Niclas), deren Umsetzung jedoch kurzfristig nicht zu erwarten ist; wurde nicht näher erläutert</p>	<p>1. Für beide Planungen laufen die Planverfahren noch. Es entspricht der Lebensrealität, dass während eines Planverfahrens verzögernde Schwierigkeiten auftreten können. Beim BBP „Brückenstraße“ sind noch Fragen der sicheren Gebietsentwässerung zu lösen, beim BBP Waldstraße sind es Fragestellungen der Erschließungsvertragsgestaltung.</p> <p>2. Entsprechend der Aussagen im voranstehenden Abwägungspunkt zum bauwilligen Grundstückskäufern zuzubilligenden Zeitbedarf, ist auch Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern ein gewisser Zeitbedarf zuzubilligen zu Vorbereitung, Organisation und Durchführung der für die Planung erforderlichen Grundlagen bzw. Ausgestaltung vertraglicher Pflichten.</p> <p>3. Im Übrigen sind beide Planungen in Erwartung auf eine Fortführung in absehbarem Zeitraum vollumfänglich in die relevante Flächen- bzw. Verfügungsreserve eingestellt worden. Die dortigen Verzögerungen haben aber nach diesseitiger Auffassung keine Auswirkung auf das Erfordernis dieser Planung. Aus den gerechneten Varianten ergibt sich ein <u>Bedarfsüberhang über die Verfügungsreserve hinaus</u> von 47 - 51 Baugrundstücken.</p>				
		<p>Bzgl. Anliegen der Planung einer Art Musterhaussiedlung für preiswertes sowie klima- und somit zukunfts- und marktgerechtes Bauen anzubieten, sollte grundsätzlich vorgesehene Bebauungsdichte von 10 WE/ha dahingehend kritisch geprüft werden, inwiefern dies mit dem Flächensparziel und der Nachhaltigkeit vereinbar ist.</p>	<p>wird berücksichtigt bzgl. nochmaliger Prüfung</p> <p>1. Die geplante Bebauungsdichte wurde auf die Anregung nochmals unter den örtlichen städtebaulichen, topografischen und ökologischen Gegebenheiten sowie der verfolgten städtebaulichen Ziele geprüft.</p> <p>2. Maßstab für die sachgerechte Prüfung sind bei einem angebotsbezogenen BBP die getroffenen Festsetzungen, hier zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Weiterhin sind die entsprechenden Festsetzungen auch auf ihre Angemessenheit gegenüber den Bauwilligen zu prüfen.</p> <p>3. Mit den Festsetzungen zur GRZ soll eine den örtlichen Gegebenheiten der Lage am Rand des Ortskerns und der näheren Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung unter Vermeiden einer städtebauliche Spannungen erzeugenden übermäßigen Baukubatur in den Teilbereichen des BG erreicht werden. Festgesetzt sind dazu eine GRZ von 0,25 im WA 3 und 0,3 in den anderen WA für bauliche Hauptanlagen, maximal zwei Vollgeschosse, offene Bauweise und der Hangfalllinie folgende lineare Baufelder. Städtebaulich greift die Planung in etwa die bauliche Dichte der benachbarten Neuen Siedlung auf. Dort stehen weit überwiegend Wohngebäude mit 1 – 2 Vollgeschossen an.</p>				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Bedarfsanalyse		<p>4. Entsprechend den Ausführungen der Begründung sind 15 Baugrundstücke geplant. Nach den Festsetzungen können den abgeleiteten ortsüblichen Grundstücksgrößen auskömmlich große Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten/Wohngebäude also bis zu 30 Wohneinheiten im PG entstehen. Die Wohngebäude sollen gemäß Zi. 2 der Begründung freistehend auch in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden. Bei einer Größe des PG von ca. 14.700 m² entspricht dies bis zu 20 Wohneinheiten.</p> <p>5. Innerhalb der WA dienen die Festsetzungen der GRZ einschließlich der Beschränkung der Überschreitungs-GRZ (jeweils + 0,05) auf notwendige Garagen, Carports und Stellplätze dem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung auf den künftig zu bildenden Baugrundstücken. Dies geschieht insbesondere aufgrund der Hanglage des Plangebiets und der Reduzierung tiefgreifender Bodeneingriffe. Um die Durchlüftung nicht übermäßig negativ zu beeinträchtigen sollen die Gebäude möglichst wenig strömungshemmend beidseits parallel der Planstraße hangaufwärts ausgerichtet werden. Insofern sind das bauliche Konzept und die abgeleiteten tragenden Festsetzungen den örtlichen städtebaulichen, topografischen und ökologischen Gegebenheiten angepasst.</p> <p>6. Der Bedarf an den Wohnbaugrundstücken ist nachweislich der Bedarfsanalyse gegeben, das Plangebiet liegt innerhalb des vorzugsweise in Anspruch zu nehmenden Siedlungsbereichs.</p> <p>7. In der Zusammenschau ist die Planung mit ihren die bauliche Dichte betreffenden Festsetzungen nach diesseitiger Auffassung mit Flächensparzielen und der Nachhaltigkeit vereinbar.</p>				
	weitere Hinweise aus Stn. v. 29.09.22	Hinweise wurden in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes entsprechend eingearbeitet;	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit können die dbzgl. vorgenommenen Abwägungen und nachfolgenden Einarbeitungen in den offengelegten Entwurf als hinreichend bearbeitet und berücksichtigt angesehen werden. Folglich ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Gesetzlich geschützte Biotope	Geltungsbereich tangiert im westlichen Bereich gesetzlich geschütztes Biotop „Buchenwälder südlich Thurm“ (ID §069408); Am nordwestlichen Rand befindet sich darüber hinaus eine geschützte Hecke. Hier sind Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Die Baumreihe ist mittels Pflanzenerhaltungsfestsetzung Pe 1 auf Dauer zu erhalten. Dazu dienende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen. Der in die Festsetzung einbezogene Flächenumfang reicht dabei über den Stammbereich hinreichend hinaus um diesen zu schützen.</p> <p>2. Seitens der unteren Naturschutzbehörde gab es keine weitergehenden Hinweise. Damit kann die Erhaltungsfestsetzung als hinreichend betrachtet werden.</p>				
	regionalplanerische Rahmensetzungen	<p>beachten und ggf. Ergebnisse als Festsetzungen in BBP verankern;</p> <p>Karte 9 Landschaften mit besonderen Nutzungsanforderungen i.V.m. Kap. 2.1.4, 2.1.5, 2.2.1 - Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung Ackerboden</p> <p>- Bereiche mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz</p> <p>Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft i. V. m. Kap.; 2.2.1</p> <p>- Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die geplanten Wohn- und wohnnahen freiberuflich - handwerklich, kleingewerblichen Nutzungen erzeugen in aller Regel keine grundwassergefährdenden Stoffeinträge und Abwässer.</p> <p>2. Alles anfallende Niederschlagswasser kann an Ort und Stelle in den Untergrund versickert werden. Damit werden weder in die lokale Wasserbilanz noch die örtliche Grundwasserneubildung beeinträchtigt.</p> <p>3. Die Lage in einem Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens ist im BBP über die Regelungen der Textfestsetzung 1.5 zu einer umfänglichen Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze etc. sowie der Vorgabe mindestens 60 (WA1, 2, 4) bis 70% (WA3) der Grundstückfläche als Grünflächen zu gestalten.</p>				
	Klimaschutz	Regelmäßig sind im BBP-Verfahren nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen (Berücksichtigungsgebot §13 (1) S. 1 KSG); Karte 14 Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete + Frisch-/Kaltluftbahnen i.V.m. Kap. 2.1.6 - Frischluftentstehungsgebiet;	<p><u>wird tlw. berücksichtigt</u></p> <p>1. Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind geprüft worden. In die Prüfung wurden nebenstehende Karte 14 des RPl RC_E 2021, die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Mülsen und die örtlichen Gegebenheiten einbezogen und den getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.</p> <p>2. Dazu ist festzuhalten, dass bei Prüfung der benannten Karte 14 das PG nicht als relevante Kaltluftentstehungsfläche oder -abflussbahn festgestellt ist. Das deckt sich mit der Aussage des Landschaftsplans der Gemeinde, der der Fläche nur als Gebiet mit geringer Intensität für die Kalt- und Frischluftentstehung klassifiziert. Darüber hinaus liegt das PG mindestens bis zur Gebietsmitte im Abstrahlbereich der Neuen Siedlung, was eine Kaltluftentstehung mindert.</p> <p>3. Grundsätzlich haben obere Hangzonen mit ihren geringen Neigungsgraden, hier die einbezogenen Flächen südwestlich der Planstraße eine nur geringe Wirkung bzgl. des Kaltluftabflusses. Talzüge mit einer Breite von 400 m nur einen mäßigen Wirkungsgrad.</p> <p>4. Die geplante lockere Bebauung im PG (Festsetzung zu Mindestflächen für unbebaute und unbefestigte Grünflächen von mind. 60% in den WA1, 2 und 4 sowie mind. 70% im WA 3) stellt zwar eine Reduzierung der bereits eingeschränkten Kaltluftwirksamkeit dar. Sie aber nicht als erheblich nachteilig zu qualifizieren, insbesondere da die lineare Anordnung der Bebauung parallel der Hangfalllinie abflusshemmend angelegt ist.</p> <p>5. Im Übrigen ist mit der vorgenannten Grünflächenfestsetzung auch der angeregte Ausschluss von Schotter-, Kies- und Steingärten obsolet, da sie dem Freihaltegebot der Festsetzung widersprechen.</p>				
		Prüfen auf Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23b u. Nr.25 BauGB (Vorgaben zu Nutzung regenerativer Energien bei Errichtung von Gebäuden / baulichen Anlagen, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie Fassaden- u. Dachbegrünung und Ausschluss von Schottergärten)					

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
2	Tierartenschutz	Bei BBP nach § 13b BauGB ist zwar keine Umweltprüfung und kein förmlicher Umweltbericht erforderlich, wohl aber eine Ermittlung von Artenschutzbelangen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB (keine Entbindung von Belangen Artenschutz und § 44 BNatSchG hinreichend zu würdigen) Die Begründung enthält dazu Aussagen, jedoch wird hier festgestellt, dass keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG vorhanden sind. Dies ist entsprechend einzuarbeiten und Aussagen in die Begründung aufzunehmen. Verweis auf Karte 13 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse i. V. m. Kap. - relevante Multifunktionsräume	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. In Zi. 6.1, Unterpunkt Tierarten sind Artenschutzbelange bereits hinsichtlich § 44 BNatSchG gewürdigt worden. 2. Das PG ist durch angrenzende Siedlungsbebauung und Erschließungs- und Bautätigkeiten zum BBP „Rathausweg“ zweiseitig beeinflusst. Bei örtlichen Begehungen wurden keine über die in Tab. 2 der Begründung hinausgehenden Tierarten sowie Lebens- und Ruhestätten festgestellt. Auch gingen im Zuge der Beteiligung keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten ein. Solche sind auch nebenstehender Einlassung nicht zu entnehmen. Einwendung betrifft ausschließlich formale Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung. 3. Das PG zählt gemäß nochmaliger Prüfung der Karte 13 des RPI RC nicht zu den sehr relevanten bzw. relevanten Multifunktionsräumen. Bzgl. der Artengruppe der Fledermäuse ergingen auch keine auf eine Beeinträchtigung. 4. Liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor, ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen (Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bauplanungsverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Aufl. Stuttgart 2022). Begründung wird um Ausführungen zu 2. u. 3. ergänzt.				
3	LRA Zwickau Stn. v. 05.04.24	Im Fortgang der Planung sind nachfolgende Hinweise zu beachten	Die im Einzelnen dazu vorgebrachten Einwände werden nachfolgend einzeln abgewogen.				
	Umweltamt	tlw. Bedenken (Abfall-, Altlasten-, Bodenschutzbehörde, Naturschutz- u. Landwirtschaftsbehörde), tlw. keine Bedenken (Wasser- u. Immissionsbehörde)	Die im Einzelnen dazu vorgebrachten Einwände werden nachfolgend einzeln abgewogen.				
	Untere Wasserbehörde Schmutzwasser	keine Bedenken Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal der Wasserwerke Zwickau GmbH zugeführt.	<u>ist berücksichtigt</u> Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Übergabe an das Kanalsystem der WWZ GmbH ist bereits Bestandteil der Erschließungsvereinbarung zur Erschließung des Wohnbaustandorts „Rathausweg - Mühlberg“ zwischen dem Erschließungsträger und der WWZ GmbH.				
	Niederschlagswasser	neben bereits vorhandenen und genehmigten Stauraumkanal Errichtung Versickerungsanlage vorgesehen (aktuell anzuschließende undurchlässige Fläche insgesamt 18.872 m²); Grundwasserflurabstand wurde in Erkundungsschürfen bei 1,70 bis 1,75 m sowie am Standort der Versickerungsanlage in Bohraufschlüssen mit temporärem Ausbau bei 1,72 m dokumentiert für Betrieb von Versickerungsanlagen zur Regenwasserbeseitigung ist unter der Anlagensole grundwasserfreier Bereich (vertikaler Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand) von mindestens 1 m notwendig; dokumentierte Wasserstände spiegeln Verhältnisse am Stichtag wieder; bei entsprechenden meteorologischen Verhältnissen auch höhere Grundwasserstände denkbar, was mögliches Sohlniveau einschränkt konkreter Aufbau und Funktionsweise Versickerungsanlage erschließen sich aus beigefügtem Lageplan nicht. Schnitte A und B sind in den Unterlagen des Bebauungsplans nicht enthalten. Daher nicht nachzuvollziehen, wie sich die geplante Versickerungsanlage höhenmäßig in Bezug zum erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstand einordnet Als versickerungsfähiger Horizont am Standort wurden die ab ca. 0,50 bis 0,70 m u. GOK anstehenden Bachkiese identifiziert (T-4/21, T-7/21); abgeschätzter Durchlässigkeitsbeiwert (k _f -Wert) aus Korngrößenverteilung liegt bei ca. 4,8 * 10 ⁻⁴ m/s; In den weiter südöstlich angelegten Schürfen wurden bei den entsprechenden Sickerversuchen k _f -Werte zwischen 1,6 bis 2,7 * 10 ⁻⁵ m/s ermittelt. Auch bei Verminderung der aus Korngrößenanalysen abgeschätzten Werte mit Faktor 0,2 (DWA-A 138) besteht gewisse Diskrepanz ermittelter Durchlässigkeiten; lässt auf inhomogene Verhältnisse in Bachkiesen schließen.	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Im Januar 2024 erfolgte eine nochmalige Überprüfung der Leistungskapazität der Gesamtanlage auf die angepassten anzuschließenden Flächen gemäß Anl. 11 der offengelegten Begründung. Danach sind insgesamt 18.872 m² als maßgebende undurchlässige Fläche anzuschließen. Die Überprüfung bestätigte die ermittelte erforderliche Leistungskapazität der Versickerungsanlage. 2. Im unmittelbaren Standortbereich der Versickerungsanlage wurden drei Bohrungen niedergebracht (T-4/21 am 30.03.21, T-7/21 und T-8/21 am 06.09.21, vgl. Anl. 1). An den Bohrungen T-7/21 und T-8/21 wurden am 06.09.21 Grundwassermessungen durchgeführt. Die ergaben Werte von 272,23 (T-7/21) m u GOK und 272,05 (T-8/21) m u GOK. Die Messungen bestätigen den Wert des Wasserstands der Bohrung T-4/21 vom 30.03.21 (272,13 m u GOK). 3. Der Grundwasserflurabstand unter dem natürlichen Gelände ist danach zwischen 1,7 - 2,0 m anzusetzen. 4. Der Bereich der Bohrungen T-4/21, T-7/21 und T-8/21 befindet sich innerhalb der holozänen Talfüllung fQh des Mülsenbaches. Dabei ist i.d.R. von einer gegebenen, außer bei Hochwasserereignissen effluenten, Korrespondenz mit dem Gewässer auszugehen. 5. Anhand der detaillierten Beurteilung des geförderten Bohrgutes waren innerhalb der ungesättigt erbohrten Zone keine lithologischen Hinweise (z.B. Horizonte mit Fe-/Mn-Konkretionen) feststellbar, welche auf eine größere Schwankungsbreite des Grundwassers mit einer signifikant höheren Mittellage hinweisen würden. Auch wurde die Geländearbeiten zu Zeitpunkten ausgeführt, in welchen der Mülsenbach (bezogen auf den Pegel Niedermülsen 1) einige cm über dem Mittlerer Wasserstand (MW; Ende März 21) bzw. ebenfalls noch über MW in einer ablaufenden kleinen Hochwasserwelle registriert wurde (06.09.21). In der 3. Dekade August 21 (ab 22. - 31.08.) hat es ergiebig geregnet, während es Anfang September trocken war (vgl. Anl. 1). 6. Die Schnitte A und B zur Planung der Gesamtanlage werden dieser Abwägung als Anlage 1 beigefügt. Den Schnitten lässt sich der höhenmäßige Abstand der Versickerungsanlage auf den angesetzten Grundwasserstand entnehmen. Die Schnitte A und B werden ebenfalls ergänzend in die Anlage 11 der Begründung eingestellt. 1. Für alle diese Bohrungen wurde in vier Proben die Durchlässigkeit ermittelt. Der in der Bemessung der Versickerungsanlage angesetzte k-Wert von k = 4,8*10 ⁻⁴ m/s (Probe 21002-T4-2) bildet nur einen, nämlich den ungünstigsten der vier ermittelten k-Werte, ab. 2. An den zusätzlich nach der identischen Ableitmethode bearbeiteten Proben wurden deutlich größere k-Werte ermittelt, Probe 21002-T7-1 (3,5*10 ⁻³ m/s), Probe 21002-T7-2 (1,9*10 ⁻³ m/s) und Probe 21002-T8-3 (2,2*10 ⁻³ m/s). Diese liegen innerhalb der oberen – mittleren Eignungsspanne für eine Versickerung. Um den Korrekturfaktor versehen, ergeben sich folgende Werte, Probe 21002-T4-2 (9,6*10 ⁻⁵ m/s), Probe 21002-T7-1 (7,0*10 ⁻⁴ m/s), Probe 21002-T7-2 (3,8*10 ⁻⁴ m/s) und Probe 21002-T8-3 (4,4*10 ⁻⁴ m/s). 3. Anhand der zusätzlichen Ergebnisse kann im Areal der betreffenden Bohrpunkte auch faktorisiert mit 0,2 ein mittlerer k-Wert (als Mittelwert bzw. Median) in der Größenordnung des zitierten Planungswertes von k = 4,8*10 ⁻⁴ m/s abgeleitet bzw. als Ansatzwert für die Bemessung gewählt werden (vgl. Anl. 1).				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Anmerkung	geologische Ansprache jew. Schurfes stimmt nicht mit der in unmittelbarer Nähe niedergebrachten Erkundungsbohrung (Th-1B/18, Schurf Th-1 bzw. Th-2B/18, Schurf Th-2) überein. Während in der Dokumentation des Sickerversuches der Strata Ingenieure GmbH bis in eine Teufe von 0,90 m u. GOK nur Auelehm angesprochen wurde, weisen die Schichtenverzeichnisse bis 0,60 m u. GOK Auelehm und unterhalb bis 0,90 m u. GOK Schwemmkieste aus	4. Zu beachten ist, dass die Versickerungsversuche Schurf Th-1 u. Th-2 aus 2018 in einer unterschiedlichen stratigraphischen Einheit ausgeführt worden sind. Bereits aus den in iDA bzw. den weiteren online-Portalen des Freistaates verfügbaren Kartendarstellungen ist, wenn auch mit vereinfachten und im Detail ungenauen Abgrenzungen, gut zu erkennen, dass beide Schürfe im Bereich der wechsellagernden Niederterrasse IfQW angesetzt wurden. Der spätere Ansatz der Bohrungen T-4/21, T-7/21 und T-8/21 erfolgt hingegen im Bereich der jüngeren holozänen Talfüllung fQh (besser sortierte, nacheiszeitliche Kies- u. Sandschüttungen des Mülsenbaches). 5. Bei den Formblättern zur Auswertung der Versickerungsversuche Schürfe Th-1 und Th-2 erfolgte tabellarische Angabe der Lithologie vereinfachend und zusammenfassend. Die kiesige, jedoch deutlich feinkornreiche Basis der Auelehme (Bodengruppe GT*) wurde hier angesichts ihrer nur mäßigen bis schwachen Wasserdurchlässigkeit (und so noch ohne Eignung für Versickerung) den feinkörnigen Überlagerungsböden zugerechnet. Der Verweis auf die detaillierte Darstellung in den Bohrprofilen ist vorhanden, für die Bewertung der Versickerungsversuche ist die Zusammenfassung ohne Relevanz.				
	wasserrechtliche Tatbestände	noch nicht genehmigte abwassertechnische Anlagen (Kiesfilter, oberirdische Rückhaltung) sind Abwasseranlagen, bedürfen für Errichtung und Betrieb wasserrechtlicher Genehmigung nach § 55 II SächsWG; ist bei unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Unterlagen in Papierform gemäß Wasserrechtsverfahrens- u. -bauprüfverordnung vom 14.03.2019 (WrW-BauPrüf-VO) zu beantragen (z. B. Erläuterungsbericht, Detailzeichnungen) Versickerungsanlage ist auf Basis eines teufenkonkreten Versickerungsversuchs am geplanten Anlagenstandort zu dimensionieren Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in Untergrund (Grundwasser) bedarf wasserrechtlicher Erlaubnis gemäß §§ 9 IV i.V.m. 8 I WHG; Hierfür ist wasserrechtliches Verfahren zu führen, aktueller Planungsstand ist zu berücksichtigen Nutzung bereits realisierter Versickerungsanlage erst zulässig, wenn diese wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Formale Erfordernisse sind bekannt. Sie sind Sache des von der Gemeinde zugezogenen Erschließungsträgers. Im Rahmen des Erschließungsvertrags wird nur die erforderliche Einholung vereinbart werden. 2. Die Unzulässigkeit der Nutzung der bereits realisierten Versickerungsanlage vor Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist dem gebundenen Erschließungsträger bekannt. Das daraus folgende Risiko ist am Ende seine Sache. 3. Nach Aussage der Wasserbehörde selbst in ihrer Stellungnahme vom 10.10.22 kann die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung in Aussicht gestellt werden, da im Rahmen des bereits in Kraft getretenen BBP Rathausweg Mülsen 1. Bauabschnitt eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mit positivem Ergebnis erfolgte. 4. Soweit noch nicht bereits enthalten, werden die benannten Erfordernisse in die Anlage 2 der Planung aufgenommen. Damit wird die Hinweispflicht als hinreichend berücksichtigt angesehen. Für den zugezogenen Erschließungsträger ist dies aber nach diesseitigem Verständnis selbstverständliches Handeln.				
		DIN 1986-100 ist zu beachten. Dort zu führende Nachweise (Überflutung) werden nicht von der unteren Wasserbehörde überprüft.					
	Hinweis	Bei Errichtung der zentralen Versickerungsanlage ist eine Vereinbarung zu treffen, wer die Wartung der Versickerungsanlage übernehmen soll.	<u>ist bereits berücksichtigt</u> Die Gesamtversickerungsanlage geht gemäß der mit der WWZ abgeschlossenen Erschließungsvereinbarung in deren Betriebsführung über. Die Betriebsführung umfasst auch die Wartung.				
	Empfehlung	Festsetzung in BBP aufnehmen, auf jedem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück Zisternen für Speicherung Niederschlagswasser zu errichten	<u>keine Berücksichtigung als Festsetzung</u> 1. Die Festsetzung von Zisternen auf den Baugrundstücken wird in Texthinweis 3.8 empfohlen. 2. Für eine Reduzierung der Bemessung von Versickerungsanlagen werden Zisternen in aller Regel nicht anerkannt. Eine Festsetzung zu einer möglichen Brauchwassernutzung ist nach bisher einschlägigen Urteilen der Rechtsprechung durch § 9 I BauGB nicht gedeckt. 3. Vor diesen Hintergründen wird der Entscheidungsfreiheit der künftigen Grundstücksnutzer der Vorrang vor einer zwingenden Vorgabe eingeräumt. Sie sind im vorliegenden Fall weder für die Bemessung der Gebietsentwässerung noch die lokale Wasserhaushaltsbilanz erforderlich.				
	Flächenversiegelung	Durch Versiegelung wird teilweise Verringerung Grundwasserneubildung erwartet (max. Gesamt-GRZ 0,3 WA3, sonst 0,35; wasserdurchlässige Befestigung Zufahrten, Stellplätze etc.). durch o.g. Versiegelungsarten + geplante Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wird Grundwasserneubildung nicht über notwendiges Maß hinaus beeinträchtigt	<u>ist bereits berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Die benannten Regelungen sind Bestandteil der Textfestsetzungen 1.2 und 1.4 und darüber verbindlich für alle Baugrundstücke. Die Versickerungsanlage ist im unmittelbaren Umfeld geplant (innerhalb RG des unmittelbar angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“). Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu konstatieren. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Grundwasser	Gemäß Auswirkungsprognose auf Eingriffe/Schadstoffimmissionen in Grundwasserschichten wird von temporären Eingriffen in Bodenschichten (im Rahmen jew. Baumaßnahmen) ausgegangen. Anschnitt der Grundwasserleiter wird als unwahrscheinlich eingeschätzt	1. Nebenstehende Aussagen entsprechen den Einschätzungen des Umweltberichts. Eine Kritik daran ist nicht erkennbar. 2. Die benannten Grundwasserflurabstände betreffen den Talbereich des Mülsenbaches. Das PG dieses BBP erstreckt sich den anschließenden Hang aufwärts im Anschluss an die Neue Siedlung. Nach den innerhalb dieses PG niedergebrachten Bohrungen T-5/21 und T-6/21 wurde Schichtwasser (Wasserstand 1,95 m bei T-5/21 nach Bohrende bei erbohrtem Wasserstand entsprechend T-6/21 von 2,35 m) erbohrt. Damit kann erfahrungsgemäß der Einschätzung ein Grundwasserstand ab ca. 2 m und tiefer unter GOK zugrunde gelegt werden.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3		durch Bohraufschlüsse dokumentierter Grundwasserflurabstand (Anl. 10) im Verbreitungsgebiet Bachkiese bei ca. 1,60 m bis 1,75 m Angaben zu geplanter Unterkellerung der Gebäude sind Planunterlagen nicht zu entnehmen. Für unterkellerte Gebäude ist ein Eingriff in grundwasserführende Bereiche bzw. ein Freilegen des Grundwassers durch die Baugrubenaufschlüsse nicht grundsätzlich auszuschließen. Gegebenenfalls können wasserrechtliche Benutzungstatbestände erfüllt sein. Hinweise sind zu beachten. Bauzeitliche Grundwasserentnahmen bei Bauwasserhaltungsmaßnahmen, das Einbringen von Baustoffen ins Grundwasser oder der dauerhafte Aufstau von Grundwasser stellen wasserrechtliche Benutzungstatbestände gem. § 9 WHG dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG erforderlich ist. Die ordnungsgemäße Ableitung muss gesichert sein.	3. Für die geplanten Gebäude der Mustersiedlung ist eine Unterkellerung nicht vorgesehen. Dies stützt die Einschätzung, dass ein Anschnitt der Grundwasserleiter als unwahrscheinlich eingeschätzt wird weiter. 4. Soweit noch nicht bereits enthalten, werden die Hinweise in die Anlage 2 der Planung aufgenommen. Damit wird die Hinweispflicht als hinreichend berücksichtigt angesehen. Es ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Immissionsschutz	keine Bedenken Standort immissionsschutzfachlich grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet; Nutzungen unmittelbar an RG angrenzenden Flächen (Wohnbebauung im Süden und Südosten) lassen keine relevanten Nutzungskonflikte erwarten; als erheblich zu wertende Immissionsbeeinträchtigungen durch Holzhandel nördlich PG (Betriebszeiten Mo. - Fr. 7:00 - 18:00 Uhr) sind am geplanten Standort nicht zu erwarten, da andere umliegende Wohngebäude (z.B. Schneeberger Straße 7) dazu näher liegen (auch dort müssen gesunde Wohnverhältnisse herrschen); zu erwartende Verkehrsaufkommen wohnüblich; Wohnstraßen zusätzlich belastendes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Abfall, Altlasten, Bodenschutz	aus Sicht vorsorgender Bodenschutz jeweils positiv, Festsetzungen zu: Ausnutzung Baugrundstücke für bauliche Hauptnutzungen GRZ max. 0,3 in WA 1, 2 u. 4 sowie max. 0,25 in WA 3; Verwenden wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stellplätze, etc.; Begrünung Baugrundstücksflächen von mind. 60 % in WA 1, 2 und 4 und im WA 3 mind. 70 % und Einfriedung der seitlichen Grundstücksgrenzen mit Hecken i.V.m. der Hanglage weiterhin erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben; Verweise auf Stellungnahme zu Fortschreibung des FNP vom 27.06.2022 und 21.07.2023	1. Nebestehende Aussage zur positiven Bewertung aufgeführter Festsetzungen bzgl. des vorsorgenden Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich dieser Festsetzungen kein weiterer eigenständiger Veränderungs- und Abwägungsbedarf. 2. Die Festsetzungen gehen in ihrer positiven Bewertung in die Abwägung der weiteren Stellungnahme ein.				
	Stn. v. 27.06.22	<i>Gemäß § 1 BBodSchG sind Funktionen des Bodens u.a. nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.</i> <i>Im Bereich PG liegt natürlich gewachsener Boden vor, (lt. Bodenfunktionskarten LfULG überwiegend eine hohe Filter- und Pufferkapazität für Schadstoffe sowie eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweist. Zudem wird für Flurstück eine sehr hohe Erosionsgefährdung u. a. aufgrund der starken Neigung ausgewiesen, was gemäß der Bodenerosionskarten des LfULG zu großen Teilen der höchsten Stufe 7 entspricht. Im unteren Teil des Hanges sowie am Randbereich zum Gehölz wird zudem erosionsgefährdete Steillage ausgewiesen</i> <i>im BBP „Rathausweg“ Ortsteil Thurm geplante Baustandorte liegen unterhalb dieser hochosebenen Fläche;</i> <i>Bodenerosion von Vielzahl Faktoren abhängig. Off-Site-Schäden durch Eintrag abgeschwemmtem Bodenmaterials in Wohngebiet bei Zusammentreffen mehrerer ungünstiger erosionsfördernder Faktoren nicht ausschließbar;</i> <i>hier geplante erheblich vermehrte Versiegelung im Hangbereich, kann Wasserabfluss bei Stark- o. Dauerniederschlägen fördern und so Bodenabschwemmungen an unterhalb liegender erosionsgefährdeter Steillage begünstigen.</i>	<u>keine Berücksichtigung in Form eines Verzichts auf die Planung</u> 1. Die trotzdem weiterhin vorgebrachten Bedenken wurden nochmals intensiv bzgl. des Bodenschutzes und der Erfüllung der Bodenfunktionen selbst und der Auswirkungen des Entzugs auf die Erfüllung der Funktionen selbst und die Wirkungen auf die Umgebung geprüft und wird nochmals insgesamt abgewogen. 2. Mit der Planung geht zweifelsfrei eine Grünlandfläche verloren, die, wie hier eine weit überwiegend in die Ortslage Thurm geneigte Freifläche mit überwiegend hoch und mittel zu bewertenden Bodenfunktionen innerhalb des Siedlungsbereichs darstellt. Im Bereich zur Neuen Siedlung ist dem dort ausgewiesenen Regosol dagegen nur ein nachrangiges Ertragspotenzial zugeordnet. Überwiegend in der Oberhanglage ist dem Boden durch eine intensive und flächige Konzentration der Ganzjahrespferdenutzung (Paddock + angrenzende Bereiche) über alle Funktionen nur eine nachrangige Funktionserfüllung zuzurechnen. Auch besteht bei einer Offenlegung der Oberfläche in Teilen des Plangebiets eine hohe Erosionsgefährdung. Die beschriebenen Gegebenheiten sind auch ins Planungskonzept eingeflossen (z.B. die von der Behörde selbst als positiv i.S. des Bodenschutzes benannten Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ etc.). Der Belang deren Erhalts auf Grundlage ihrer Eignung und Relevanz für eine nicht bauliche Inanspruchnahme / Nutzung wird den für die städtebauliche Nutzung streitenden Belangen gegenüber gestellt. 3. Nach § 3 I Nr. 9 BBodSchG findet das Gesetz in Bezug auf die Regelungen des BauGB keine Anwendung, soweit dieses den Bodenschutz regelt. Das geschieht in § 1a II Satz 1 mit Bodenschutzklausel. Zu den Bodenfunktionen zählt auch die Nutzungsfunktion für Siedlungsflächen. Die Umwandlung, wie hier einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ist gemäß § 1a II Satz 4, 1. HS BauGB zu begründen. Dabei sollen gemäß § 1a II Satz 4, 2. HS BauGB Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. 4. Die in diesen BBP einbezogene Grünlandfläche ist Teil einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs. Die hat keine Verbindung zu anderen Freiraumflächen und hat keine Verbindung zum Außenbereich jenseits des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber macht an dieser Lage einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung fest. Zur Innenentwicklung zählen nach § 1a II Satz 4, 2. HS BauGB neben Brachflächen, Baulücken auch andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Darunter zählen nach diesseitigem Verständnis auch bislang baulich ungenutzte Freiflächen, soweit sie sich nach der Verkehrsauffassung für eine Bebauung anbieten.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3		<p><i>Boden ist unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen. Neben seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungiert der Boden darüber hinaus als Wasserspeicher und Schadstofffilter und leistet als einer der größten Kohlenstoffspeicher zudem einen äußerst wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Der Boden ist aufgrund seiner Struktur in der Lage Wasser zu speichern und ermöglicht damit eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer. Insofern leistet der Boden auch einen äußerst wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz.</i></p> <p><i>Aus vorgenannten Gründen ist natürlich gewachsener Boden mit Blick auf die Erhaltung seiner natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 II Nr. 1 lit. a) bis c) BBodSchG vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung zu schützen.</i></p> <p><i>Bei einer Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem vollständigen Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.</i></p>	<p>5. Damit wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status einer Flächen, also ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll (vgl. BVerwG, U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21). Außenbereichsinseln sind somit also typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung i.S. einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll. Dem entspricht gemäß seiner Begründung auch das Ziel Z 2.2.1.4 des LEP 2013.</p> <p>6. Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung bis an den, den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus städtebaulich erheblich mit. Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch die nordwestlich anschließenden Bereiche des Mühlbergs innerhalb dieser Planung bereits <u>städttebaulich erheblich vor</u>. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs, besonders des inzwischen fast vollständig bebauten BBP „Rathausweg“ geprägt.</p> <p>7. Nach der Verkehrsauffassung entspricht das PG damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB. Das bestätigt auch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung auf Anfrage der Gemeinde Mülsen, ob der angrenzende BBP „Oberer Rathausweg“ zum rechtskonformen Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB hätte zu Ende geführt werden könnte.</p> <p>8. Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden oder Böden mit einer besonderen Naturnähe. Ihre hohe Wertigkeit bestimmt sich aus den nutzungsbezogenen Bodenfunktionen, wie dem Ertragspotenzial. Nach der Auswertungskarte der Bodenfunktionen ist das Ertragspotenzial aber in nicht unwesentlichen Teilen des PG (ca. 30% der Hangflächen) als nachrangig einzustufen. Das betrifft große Teile des WA 1 und Teile des WA 3. Bei Hangneigungen ab 18% sind die Funktionserfüllungsgrade gemäß Bodenbewertungsinstrument um eine Stufe herabzuwürdigen (mittige Teile WA 1 und gegenüberliegende Teilbereiche WA 2). Dies ist in die Betrachtung einzustellen. Ebenso trifft dies auf nachhaltige Bodenschäden durch räumlich konzentrierte und dadurch intensiv wirkende Nutzungen zu (Teile von WA 3; flächige Zerstörung Vegetationsschicht, erhebliche Verdichtung des Oberbodens). Auf den stark geneigten Hanglagen sinkt damit auch die Wertigkeit der Bodenfunktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung um eine Stufe ab. Aufgrund dessen ist die Fläche nur für eine Grünland- oder Forstnutzung geeignet.</p> <p>9. In den BBP haben durchaus bodenschützende Festzungen Eingang gefunden. Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ist insgesamt, also inkl. Nebenanlagen in den WA 1, 2 und 4 auf max. GRZ 0,35 begrenzt. IM WA 3 liegt die zulässige Gesamtausnutzung bei GRZ 0,3. Als dies noch untersetzende Auffangfestsetzung dient Textfestsetzung (TF) 1.4 (2) mit der daran unmittelbar anknüpfenden Grünflächenfreihaltungsfestsetzung. TF 1.4 (1) setzt zur Minderung von Bodeneingriffen die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien fest. Diese wirken auch der Erzeugung abfließenden Wassers entgegen. Es kommt also nicht im gesamten PG zum Verlust der Bodenfunktionen, sondern nur unter den bebauten Flächen - und hier auch nur teilweise. Unter wasserdurchlässigen Befestigungen kann der Boden seine Wasserkreislauf- und Pufferfunktion zumindest teilweise weiter erfüllen. Dazu kommen die nunmehr festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Deren bodenschützende und für den vorsorgenden Bodenschutz positive Wirkungen werden erkannt und anerkannt. Insbesondere mit den Pflanzungen in der Fläche (1 Laubbaum je angefangene 800 m² Grundstücksfläche und den Heckenfestsetzungen zur hangparallelen Grundstückseinfriedung wirken retentionsfördernd und wirken potenziellen Erosionsgefahren entgegen. Damit haben die besonderen Erfordernisse aus der potenziell hohen Wassererosionsgefährdung und der Hanglage zu deren Vorsorge / Bewältigung Eingang in die Planung gefunden.</p> <p>10. Neben den nur tlw. wertigen Bodenfunktionen weist die Freifläche des Plangebiets kaum andere herausgehoben besondere Freiraumfunktionen auf, insbesondere die von der UNB thematisierte besondere klimatische Bedeutung besteht so nicht. Der als Grundlage zum wirksamen FNP erstellte Landschaftsplan weist der Hanglage keine klimatisch wirksame Bedeutung mit hoher und mittlerer Bedeutung zu. Dies gilt gleichermaßen für den Regionalplan. In dessen Karte 14 ist die Hangfläche innerhalb dieses BBP nicht als regional bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche festgestellt und festgelegt. Dem ist die ist diesseits zu folgen, da in Teilen auch die angrenzenden Siedlungsbereiche Wärme in den hier betroffenen Offenbereich eintragen und die oberen Hanglagen für Kaltluftabflüsse aufgrund geringer Neigung kaum bis nicht geeignet sind. Erst der Abfluss macht die Freiflächen für bebaute Bereiche wirksam. Die Hanglänge ist mit einer Distanz von ca. 150 m zum Tiefenbereich im Verhältnis auch sehr kurz.</p> <p>11. Für den Erhalt des Plangebiets des Freiraums streiten also, die auf den stark geneigten Hanglagen sinkenden Wertigkeiten der Bodenfunktionen für die landwirtschaftliche Nutzung, die dafür grenzwertige Nutzungsfähigkeit die nur klimatisch und vom Biotopwert nur nachrangige Bedeutung der Eingriffsfläche. Auch bzgl. des Tierartenschutzes ergibt sich keine herausgehobene Bedeutung. Die Wertigkeit der unbebauten Fläche ist nach den vorgenommenen Bewertungen nicht so hoch, dass die verfolgten Planungsziele nachrangig sind.</p>				
	Stn. v. 21.07.23	<p><i>Nicht nur durch Vollversiegelung (Bebauung und Infrastruktur) sondern auch durch die Schaffung von Außenanlagen und Baufeldern gehen die zu schützenden natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG verloren oder werden zumindest stark beeinträchtigt. Neben seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fungiert der Boden darüber hinaus als Wasserspeicher und Schadstofffilter und leistet als einer der größten Kohlenstoffspeicher zudem einen äußerst wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Zwar ist in den Textfestsetzungen die Herrichtung der Außenanlagen in Form einer verpflichtenden Bepflanzung und eines Einbaus von wasserdurchlässigen Materialien festgelegt, jedoch geht alldem eine weitere Bodenverschlechterung durch die Baumaßnahmen (Eingriff in den Boden) voraus.</i></p> <p><i>Gerade weil Teil der Fläche durch die starke Neigung einen höheren Wasserabfluss entwickeln kann, kann dies Auswirkungen in Form einer verminderten Versickerungsfähigkeit des Boden haben (Wasser bleibt nicht an Ort und Stelle, um dem Boden Zeit zur Wasseraufnahme zu geben). Somit wird mehr Boden/Fläche benötigt, welcher diese Funktionserfüllung gewährleisten kann. Um die Versickerung möglichst an Ort und Stelle zu ermöglichen und die Bodenfunktionen gemäß § 1 BBodSchG nachhaltig zu sichern, sollten die Flächen zudem möglichst großflächig im Zusammenhang stehen. Der Boden ist aufgrund seiner Struktur in der Lage Wasser zu speichern und ermöglicht damit eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer. Insofern leistet der Boden auch einen äußerst wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. Eine Zerschneidung der Flächen durch Bebauung (Gebäude und Straßen) und deren Wassersammelwirkung ist dem nicht zuträglich</i></p> <p><i>Gerade im Hinblick auf die sich verschärfenden Bedingungen des Klimawandels, wie z. B. die Häufigkeit, die Verteilung und die Intensität von zukünftigen Starkniederschlagsereignissen oder die Zunahme der Erwärmung im Siedlungsgebiet durch die Wärmeabstrahlung von versiegelten Flächen, stellt die begrünte Freifläche mit weitestgehend intakten Bodenfunktionen einen Ausgleich dar, was in der Abwägung jedoch nicht zum Tragen kam.</i></p>					

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3			<p>12. Dagegen stehen die für die Planung streitenden Belange. Das betrifft zunächst die oben in Nr. 4. - 6. beschriebenen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die sich nach der, durch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung, bestätigte Verkehrsauffassung für eine Bebauung anbieten.</p> <p>13. Der kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken ist auch nach der auf Grundlage der 8. RBV ermittelten so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Neu-Baugrundstücken zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist.</p> <p>14. Die Abwägung zwischen dem Erhalt eines Freiraums innerhalb des Siedlungsbereichs (§ 1 VI BNatSchG) zum Gebot der Innenentwicklung (§§ 1a, 13a BauGB, 1 V Satz 2 BNatSchG) ist dabei nicht immer einfach. Aufgrund der ermittelten tlw. nur nachrangigen Erfüllungen der Bodenfunktionen, der anerkannt begünstigenden Wirkung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den vorsorgenden Bodenschutz, der insgesamt nachrangigen klimatischen Bedeutung, der fehlenden Anschluss- und Erweiterungsfähigkeit an andere landwirtschaftliche Flächen, dem nachweislich bestehenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken über den verfügbaren Bestand hinaus und dem Gebot der Innenentwicklung wird der vorgebrachte Belang auf Erhalt der Grünlandfläche im PG hinter dessen weitere bauliche Entwicklung zurückgestellt.</p>				
	Hinweis	lt. Sächsischem Altlastenkataster Stand 20.09.22 keine Altlastenverdachtsflächen registriert	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Naturschutz	Es bestehen weiterhin Bedenken	keine Berücksichtigung in Form eines Verzichts auf die Planung				
	Flächenbedarf / Landschaftsschutz	Vorhabenfläche befindet sich nordöstlich des Siedlungsgebietes am Rathausweg in einem Offenlandbereich und ist städtebaulich nicht vorgeprägt.	1. Die vorgebrachten Bedenken wurden nochmals intensiv bzgl. ihrer Freiflächenfunktion selbst und der Auswirkungen ihres Entzugs auf die Funktionen selbst und die Umgebung geprüft.				
		Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage, des flachwelligen Reliefs und der günstigen klimatischen Verhältnisse durch eine Grünlandnutzung geprägt und vor Verbauung, Zersiedlung sowie flächenintensiver Nutzungsarten bisher geschützt worden. Somit wurde die weitgehende Störungsfreiheit und Übersichtlichkeit dieses Offenlandbereiches bisher erhalten. Dies entspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG. In § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG ist formuliert, dass zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere gewachsene Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sind. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie unter anderem Grünflächen zu erhalten. Dem wird mit dem BBP durch die Gemeinde erneut nicht gefolgt, zumal auch mit der Aufstellung des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ auf den Flurstücken 232/5 und 230/17 Gemarkung Thurm der Verdichtung und Zersiedelung des vorhandenen Freiraumes weiterhin noch Vorschub geleistet wird.	2. Mit dieser Planung geht zweifelsfrei eine Grünlandfläche verloren, die, wie hier eine weit überwiegend in die Ortslage Thurm geneigte Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs darstellt. Die Belange ihres Erhalts wurden in der offengelegten Planung den für die städtebauliche Nutzung streitenden Belangen gegenüber gestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Freifläche nach wertender Betrachtung keinen großräumigen Freiraum darstellt. Die anstehenden Bodenfunktionen sind tlw. boden- bzw. nutzungsbedingt, aber auch topografisch bedingt nachrangig zu bewerten, der anstehende Nutzungstyp Pferdeweide ist ebenfalls ökologisch nachrangig zu bewerten. Die Eignung und Relevanz für die örtliche bodennahe Durchlüftung ist aufgrund der südlich, nördlich und genau gegenüberliegenden großräumigen in die Ortslage geeigneten Freiflächen nachrangig. Die Ortslage im angrenzenden Bereich ist als mittel - gering verdichtet anzusprechen. Daran ändert auch die Neubebauung im BBP „Rathausweg“ nach diesseitiger Wertung nichts. Sie entspricht keinem klimatisch belasteten Wirkraum. 3. Die Hanglage hat nur auf ca. 150 m eine Abflusswirkung in Richtung Ortslage, im Plangebiet des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ nimmt die abflusswirksame Länge nach Norden auf ca. 90 m ab. Dabei ist sie tlw. noch durch die Abstrahlung von Wärme der höher liegenden Neuen Siedlung beeinflusst. Der kaltauftabflusswirksame Gegenhang auf der Nordostseite des Mülsengrunds hat wirksame Längen in die Ortslage von über 450 - ca. 550 m. Die Breite beidseits der St. Egidieners Straße ist ungefähr 470 m. Das ist ca. die 2,5-fache Breite der gesamten Offenlandfläche innerhalb dieses BBP und des BBP Wohngebiet „Mühlberg“. Länge ist ein wesentlicher Aspekt bei der Bewertung der Kaltluftabflüsse. Nimmt man nun die möglichen Kaltluftströme beider Seiten des Mülsengrundes zusammen, nimmt der Anteil der diesseitigen Offenlandfläche am unmittelbar wirkenden Gesamttraum etwas weniger als 10% ein. Dieser geringe Anteil stützt die Bewertung einer untergeordneten Bedeutung für das Lokalklima.				
	Ausweisung Wohnbaustandort hinsichtlich Bedarfsplanung in Mülsen und eines Bevölkerungsrückgangs bedenklich; noch freie Bauplätze in ausgewiesenen BBP- u. Satzungsgebieten vorhanden und BBP „Rathausweg“ erst am 22.01.22 rechtskräftig wurde	4. Die Wertigkeit der unbebauten Fläche ist nach den vorgenommenen Bewertungen nicht so hoch, dass die verfolgten Planungsziele nachrangig sind. 5. Die in diesen BBP sowie den nordwestlich angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“ einbezogene Grünlandfläche ist Teil einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs und hat keine Verbindung zu anderen Freiraumflächen. Sie hat keine Verbindung zum Außenbereich jenseits des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber macht an dieser Lage einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung fest. Damit wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status einer Flächen, also ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll (vgl. BVerwG, U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21). Außenbereichsinseln sind somit also typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung i.S. einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll. Dem entspricht gemäß seiner Begründung auch das Ziel Z 2.2.1.4 des LEP 2013.					
	Mit geplanter Neuausweisung des Wohnbaustandortes kommt es zu einer weiteren massiven baulichen Verdichtung am Standort und zum Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen ohne hinreichende Berücksichtigung der Faktoren Arten- und Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der dörflichen Entwicklung.						

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Klimaschutz	<p>Auf die kleinklimatische Bedeutung des Bereiches ist in den Planunterlagen nicht tiefgründig eingegangen worden. Es wird im Plan zwar von einer Reduzierung der bereits eingeschränkten Kaltluftwirksamkeit geschrieben, dass dies nicht erheblich nachteilig wirkt, ist in keiner Weise belegt.</p> <p>Durch kompakte Überplanung der Flächen mit abnehmender Luftzirkulation im PG zu rechnen. Klimatische Funktion PG ergibt sich aus dessen Lage und dem Verbund mit den in südwestlicher Richtung anschließenden Waldbereich des Flurstückes 232/5 und den Waldflächen auf Flurstück 230/17. Waldgürtel entlang Schneeberger Straße ist FFH- Lebensraumtyp (LRT) Hainsimsen-Buchenwälder (LRT-Code: 9110). Naturschutzfachlich bedeutsam sind Hainsimsen-Buchenwälder durch ihre weitgehend naturnaher Baumartenzusammensetzung, Bodenvegetation und Standort. Hier ist ein „Grünkorridor“ vorhanden, der in den unverbauten Siedlungsbereich hineinreicht und mit dem nördlich verlaufenden Mülsenbach seine Fortsetzung findet.</p> <p>PG hat in dieser Konstellation wichtige Funktion als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich. Mit Realisierung der Wohnbebauung wird bisherige kleinklimatische Funktion der Grundstücke verloren gehen. Die Durchlüftung wird auf Grund der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt, da der freie Korridor zur unverbauten Landschaft geschlossen wird und somit die kleinklimatische Funktion eines Luftaustausches und Temperatursgleiches nicht mehr sichergestellt ist.</p> <p>Bebauung steht § 1 I Nr. 4 BNatSchG entgegen, dass Luft und Klima ... zu schützen sind; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstigen lufthygienischen oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich, Gerade unter den verschärfenden Bedingungen des Klimawandels, wie Zunahme der Erwärmung, Starkniederschläge etc. hat diese Freifläche ein ausgleichendes Potential zur Minderung der Klimaveränderung für das umgebende Dorfgebiet von Thurm.</p>	<p>6. Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung bis an den, den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus städtebaulich erheblich mit.</p> <p>7. Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch die nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und des BBP „Oberer Rathausweg“ bereits städtebaulich erheblich vor. Ebenso wird das Plangebiet von der Bebauung der Ortslage im Talzug des Mülsenbachs geprägt.</p> <p>8. Nach der Verkehrsauffassung entspricht das PG damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB. Das bestätigt auch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung auf Anfrage der Gemeinde Mülsen, ob der angrenzende BBP „Oberer Rathausweg“ zum rechtskonformen Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB hätte zu Ende geführt werden könnte.</p> <p>9. Auch der Einlassung, dass für das Plangebiet keine städtebauliche Vorprägung bestünde kann unter den vorgenannten Aspekten, die eindeutig, einer städtebaulichen Vorprägung entsprechen und diese auch bestätigen, nicht gefolgt werden. Sicher ist das PG im Hangbereich bisher noch nicht bebaut, abgesehen von den zwei inzwischen eingefallenen Lagerstätten am Waldrand im nördlichen Teil des PG. Eine städtebauliche Prägung eines Gebiets beginnt auch nicht erst mit deren Bebauung. Dann dürfte auch keine bislang unbebaute Baulücke im Innenbereich bebaut werden. Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen würden kraft dieser Auslegung der Vorprägung schlicht jeder Rechtsgrundlage entbehren.</p> <p>10. Die Bebauung der Hanglage in diesem BBP führt die im 20.Jh. eingeleitete städtebauliche und ortsstrukturell systematische Bebauung der Oberlage des Mühlbergs weiter nach Nordosten.</p> <p>11. Dies steht auch in Einklang mit § 1 V Satz 2 BNatSchG. Der wirksame FNP stellt seit 2006 eine Grünfläche dar. Deren Begründung beruht auf einer seit ca. 1,5 Jahrzehnten wohl nicht mehr existenten Streuobstwiese mit Lage im Bereich des rechtskräftigen BBP „Rathausweg“. Eine weitergehende Begründung liefert der FNP nicht.</p> <p>12. Ergänzend zu den Ausführungen unter 3. und 4. sei ergänzt, dass der als Grundlage dazu erstellte Landschaftsplan der Hanglage keine klimatisch wirksame Bedeutung mit hoher und mittlerer Bedeutung zuweist. Dies gilt gleichermaßen für den Regionalplan. In dessen Karte 14 ist die Hangfläche innerhalb dieses und des BBP „Oberer Rathausweg“ nicht als regional bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche festgestellt und festgelegt. Dem ist die ist diesseits zu folgen, da in Teilen auch die angrenzenden Siedlungsbereiche Wärme in den hier betroffenen Offenbereich eintragen und die oberen Hanglagen für Kaltluftabflüsse aufgrund geringer Neigung kaum bis nicht geeignet sind. Erst der Abfluss macht die Freiflächen für bebaute Bereiche wirksam. Die Hanglänge ist mit einer Distanz von ca. 150 m zum Tiefenbereich im Verhältnis auch sehr kurz.</p> <p>13. Für den Erhalt des Plangebiets des Freiraums streiten also, die auf den stark geneigten Hanglagen sinkenden Wertigkeiten der Bodenfunktionen für die landwirtschaftliche Nutzung, die dafür grenzwertige Nutzungsfähigkeit die nur klimatisch und vom Biotopwert nur nachrangige Bedeutung der Eingriffsfläche. Auch bzgl. des Tierartenschutzes ergibt sich keine herausgehobene Bedeutung.</p> <p>14. Dagegen stehen die für die Planung streitenden Belange. Das betrifft zunächst die oben in Nr. 4. - 6. beschrieben Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die sich nach der, durch die Stellungnahme des SG Kreisentwicklung, bestätigte Verkehrsauffassung für eine Bebauung anbieten.</p> <p>15. Der kurzfristige Bedarf an Baugrundstücken ist auch nach der auf Grundlage der 8. RBV ermittelten so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Neu-Baugrundstücken zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist.</p> <p>16. Die Abwägung zwischen dem Erhalt eines Freiraums innerhalb des Siedlungsbereichs (§ 1 VI BNatSchG) zum Gebot der Innenentwicklung (§§ 1a, 13a BauGB, 1 V Satz 2 BNatSchG) ist dabei nicht immer einfach. Aufgrund der ermittelten tlw. nur nachrangigen Erfüllungen der Bodenfunktionen, der anerkannt begünstigenden Wirkung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den vorsorgenden Bodenschutz, der insgesamt nachrangigen klimatischen Bedeutung, der fehlenden Anschluss- und Erweiterungsfähigkeit an andere landwirtschaftliche Flächen, dem nachweislich bestehenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken über den verfügbaren Bestand hinaus und dem Gebot der Innenentwicklung wird der vorgebrachte Belang auf Erhalt der Grünlandfläche im PG hinter dessen weitere bauliche Entwicklung zurückgestellt.</p>				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	<p>in verbal argumentativer Weise erfolgt, was den erforderlichen Ausgleichsbedarf für die Versiegelung an Grundfläche nicht schlüssig belegt. Es sind zwar Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die jedoch in ihrer Wirkung mit Berücksichtigung des geplanten BBP „Mühlberg“ nicht zielführend sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich auszugleichen.</p>	<p>1. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung lässt sich nach der Rechtsprechung nicht ausschließlich mathematisch erfassen. Manche Schutzgüter und Funktionen entziehen sich rein mathematischen Bewertungen. Daher ist es seit Jahrzehnten in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden gelebte Praxis die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbal – argumentativ vorzunehmen.</p> <p>2. Nach § 18 I BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 des BauGB über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Das ist eine Anordnung. Eine mathematische Verfahrensvorschrift zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kennt das BauGB nicht.</p> <p>3. Um die verbal-argumentativen Bewertungen zu flankieren und so einen Vergleichsfaktor zu erhalten, der biotische Wertfaktoren und Erheblichkeiten besser veranschaulichen hilft, wurde zusätzlich zu den verbal-argumentativen Bewertungen eine rechnerische Vergleichsermittlung auf Basis der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE) durchgeführt. Diese ist als Anlage 9 der offengelegten Begründung beigefügt. Aber auch die HE stellt unterschiedliche Arten ökologischer Funktionen fest, biotypenbezogene, flächenbezogene und nicht flächenbezogene Funktionen. Für letztere generell aber auch für die anderen Funktionstypen gibt die HE als Alternative die verbal-argumentative Ableitung der Wertminderungen vor. D.h. nichts anderes, die verbal-argumentative Ableitung ist eine sachlich und fachlich anerkannte Ermittlungsmethode für den Ausgleichsbedarf.</p> <p>4. Sowohl in der verbal-argumentativen Bewertung, wie auch in der rechnerischen Vergleichsermittlung wurde das Erreichen des Ausgleichs der als erheblich eingeschätzten Umweltauswirkungen festgestellt.</p> <p>5. Die festgesetzten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind sehr wohl geeignet die Eingriffe entsprechend der vorgenommenen Schutzgut- und Funktionsbewertungen vollumfänglich auszugleichen. Die funktionalen Gewinne und Wirkungen werden ausführlich in Zi. 7.4 der Begründung dargelegt, die Wirkungspfade der als erheblich festgestellten Eingriffe und die gegenwirkenden vermeidenden, mindernden und ausgleichenden Wirkungen der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</p>				
		<p>Umsetzung und Kontrolle erweisen sich als schwierig, da Ausgleich ausschließlich als private Festsetzungen und auf privaten Flächen umgesetzt werden sollen. Da üblicherweise Baugrundstücke im BBP einzeln vermarktet werden, wird damit kein einheitliches und hinreichendes Ausgleichsziel erreicht. Eine Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Festsetzungen wird durch die reine Zuordnung und Übertragung auf die privaten Grundstücke in Eigenverantwortlichkeit erheblich erschwert, erfahrungsgemäß nicht realisiert und kann damit nicht konsequent verfolgt werden.</p> <p>Um eine Verschleppung der Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden, müssen im Bplan öffentliche Flächen, wie z. B. in der Fläche A mit Ausschluss von Nebenanlagen, ausgewiesen werden, um den Forderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet hinreichend Rechnung zu tragen.</p>	<p>1. Das Baurecht kennt keine Verpflichtung, dass Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen umzusetzen sind. Die „erste Adresse“ für den Ausgleich ist das Eingriffsgrundstück selbst. Damit wird ein Ausgleich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang erreicht. Dies ist Ziel dieser Planung, auch um die von der Behörde angesprochenen Auswirkungen auf die Umgebung zu eliminieren. Die Ausgleichsmaßnahmen haben u.a. positive klimatische und bodenregenerierende Wirkungen, sie fügen die geplante Bebauung ins Ortsbild ein.</p> <p>2. Im Plangebiet ist eine Mustersiedlung zur Errichtung von Niedrigenergiehäusern geplant. Hinter Mustersiedlungen steht der Gedanke, die Gebäude zum Zweck der Vorbildwirkung möglichst in einem möglichst kurzfristigen Zeitfenster zu errichten. Ähnlich dem BBP „Rathausweg“ dürfte die bauliche Umsetzung des BBP in 2 – 3 Jahren abgeschlossen sein.</p> <p>3. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger und Eigentümer des Flst. 232/5 aufgenommen werden.</p> <p>4. Bis auf die seitlichen Hecken sind alle weiteren Ausgleichsfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 I Nr. 25 lit. a) i.V.m. lit. b) BauGB festgesetzt. Dies berechtigt die Gemeinde die Festsetzungen mittels Pflanzgeboten nach § 178 BauGB gegenüber den künftigen Grundstückseigentümern durchzusetzen.</p> <p>5. Unter Würdigung dessen werden die verfolgten Ausgleichsziele als um- und durchsetzbar angesehen.</p> <p>6. Die nebenstehend bezeichnete Fläche A ist und bleibt eine private Fläche. Lediglich die herzustellende Erschließungsstraße geht nach ihrer Herstellung in Gemeindegut über.</p> <p>7. Darüber hinaus sei auf den angrenzenden BBP „Rathausweg“ verwiesen. Neben den festgesetzten Grün- und Pflanzflächen an der Grenze zu diesem BBP, ist ein nicht unwesentlicher Teil des Ausgleichs auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren. Dem standen keine Bedenken der UNB gegenüber.</p>				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Tierartenschutz	artenschutzrechtliche Belange wurden lediglich auf örtliche Begehungen ohne Zeitangaben und Annahmen abgestellt. Eine systematische Abarbeitung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens ist ebenfalls nicht erfolgt und kann nicht entsprechend Pkt. 3.10 der Planunterlagen erst bei der Ausführung des Vorhabens im Fall einer ermittelten möglichen Betroffenheit Berücksichtigung finden, da auch die Artgruppe Amphibien/Reptilien nicht betrachtet wurden. Nur ein Artenschutzgutachten kann die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Bplanes darstellen, um ggf. CEF-Maßnahmen festzusetzen, die vor dem Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG wirksam werden müssen.	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Die tierartenschutzfachlichen Aussagen im Umweltbericht wurden auf die Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten für die B-Plan-Fläche „Rathausweg“ (Mülsen, OT Thurm) der Beak Consultants GmbH vom 02.09.2021 gestützt. Diese Zeitangabe ist auch der Tabelle 2.2 der Anl. 6 zur Begründung zu entnehmen.</p> <p>2. Damals konnten aufgrund der vorgefundenen Ausprägung der Habitate konnten Vorkommen für alle Artengruppen, außer für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden. Für Arten der Artengruppe „Fledermäuse“ ist anzunehmen, dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird. Vögel wurden festgestellt. Die fanden Eingang in die Tabelle 2.2 der Anl. 6 zur Begründung. Darüber hinaus fanden die 2021 ausgeschlossenen Artengruppen summarisch Eingang in Zi. 3.2, lit. b.c), Rn. 4ff.</p> <p>3. Gemäß § 44 V Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote im Anwendungsbereich des Abs. 5 nur noch für diejenigen besonders geschützten Arten, die europäische Vogelarten sind, in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind oder zu den nationalen Verantwortungsarten entsprechend der noch nicht existenten Rechtsverordnung nach § 54 I Nr. 2 BNatSchG zählen. Lediglich national streng geschützte Tierarten (außer Vögel) sind entsprechend ihrer Empfindlichkeit und Gefährdung im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten.</p> <p>4. In Reaktion auf die Stellungnahme wurde am 19.04.24 eine, auf Basis der Privilegierung des § 44 V BNatSchG eine nochmalige, die Ergebnisse von 2021 ergänzende Abschätzung auf Potenziale für „FFH-Arten“ und „europäische Vogelarten“, letztere differenziert nach Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie die weiteren, in „ökologischen Gilden“ prüfbar Arten vorgenommen. Die Aktualisierungsbegehung wurde mit dem Schwerpunkt Avifauna und einer Aktualisierung der Einschätzung zum Habitatpotenzial für Amphibien und Reptilien durchgeführt (vgl. Anl. 2 zu dieser Abwägung).</p> <p>5. Die Ergebnisse aus 2021 wurden bestätigt. Für Amphibien besteht potenziell eine im Grundsatz nur nachrangige Eignung der Weidefläche und der angrenzenden Gehölze, jedoch wurden weder auf der Fläche noch angrenzend mögliche Fortpflanzungsgewässer festgestellt. Zauneidechsenhabitate sind nicht mehr vorhanden. Aus der Artengruppe der Vögel wurden auf den B-Plan-Flächen nachgewiesen: Bluthänfling (im bebauten Hofbereich), Feldsperling (Gartenhecken), Eichelhäher und Turmfalke (im Gehölz ruhend), Kohlmeise, Star (12 Nahrung suchende Ind.), Stieglitz. In den angrenzenden Gehölzen sangen/riefen: Amsel, Buchfink, Buntspecht, Girlitz, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Zaunkönig, Zilpzalp. Eine Rabenkrähe brütet in der Baumhecke.</p> <p>6. Insgesamt handelt es sich dabei um häufige Arten der Dorf- und Siedlungsrandbereiche, deren Vorkommen keinen unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikt zu erwarten lässt. Die üblichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (zur Brutzeit) sind zu beachten, ebenso werden im Umfeld habitataufwertende Maßnahmen erforderlich, um die Verluste an Nahrungsflächen zu kompensieren. Der Verlust von Niststätten ist nur in geringem Umfang für einzelne Brutpaare häufiger, ungefährdeter Arten zu erwarten, sofern es zu keinen Fällungen der Altbäume am Rand der Fläche kommt (v. a. Stare brüten dort; nicht auszuschließen wären auch Waldkauz oder Waldohreule; Greifvogelhorste wurden nicht gefunden). Fällungen der Altbäume sind aber unwahrscheinlich, da die Baumreihe mittels Pflanzenerhaltungsfestsetzung (Textfestsetzung 1.5) dauerhaft zu erhalten ist.</p> <p>7. Wiesenbrüter wurden nicht angetroffen und sind wegen der hohen Störungsintensität (Siedlungsnähe, Pferdeweide) nicht zu erwarten, lediglich einzelne Bruten von Arten der Ruderalvegetation, wie z. B. Stieglitz oder Bluthänfling, die grundsätzlich auch in Gärten brüten, sind anzunehmen.</p> <p>8. Aus der Begehung ergeben sich keine grundsätzlich neuen Sachverhalte. Damit wird die Ermittlung als hinreichend angesehen, die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des BBP herzustellen. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt und die mit Begehung vom 19.04.24 ergänzte Einschätzung aus 2021 der Begründung als Anl. 13 beigefügt.</p>				
	Schutzgebiete	rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete i.S. §§ 23, 26 und 28 BNatSchG werden durch Vorhaben nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 II und II BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG sind am Bebauungsstandort nicht nachgewiesen	Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Dbzgl. ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Landwirtschaft	erhebliche Bedenken wegen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche überplante Teilfläche Flst. 232/5 größtenteils bisher landwirtschaftlich als Weide genutzte Grünlandfläche; Grünlandanteil gehört zu größerer zusammenhängender wirtschaftlicher Einheit, die durch Planung dauerhaft und nachhaltig um ca. ein Drittel verkleinert wird; überplante Fläche geht landwirtschaftlicher Produktion unwiederbringlich verloren und steht Maßnahmen zu Verbesserung Agrarstruktur entgegen	<p><u>keine Berücksichtigung in Form eines Verzichts auf die Planung</u></p> <p>1. Die Aussage, dass eine Existenzgefährdung eines Landwirtschaftsbetriebs nicht zu erwarten ist, wird zur Kenntnis genommen und fließt ergänzend in die Abwägung ein.</p> <p>2. Die Bedenken wurden nochmals intensiv bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Fläche selbst und der Auswirkungen ihres Entzugs auf ihre agrarstrukturelle Relevanz geprüft. Mit dieser Planung geht zweifelsfrei eine Grünlandfläche verloren, die, wie hier auch nur hobbymäßig als Pferdeweide, landwirtschaftlich genutzt wird. Der Belang der landwirtschaftlichen Nutzung auf Grundlage seiner Eignung und Relevanz für die agrarstrukturelle</p>				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3		Existenzgefährdung eines Landwirtschaftsbetriebs ist aber nicht zu erwarten	<p>Entwicklung, unter Einbeziehung der Aussage der Landwirtschaftsbehörde selbst, eine Existenzgefährdung eines Landwirtschaftsbetriebs ist nicht zu erwarten, ist den für die städtebauliche Nutzung streitenden Belangen gegenüberzustellen. Dies erfolgt nachfolgend auf Grundlage der nochmaligen Prüfung.</p> <p>3. Die in diesen BBP sowie den nordwestlich angrenzenden BBP Wohngebiet „Mühlberg“ einbezogene Grünlandfläche ist Teil einer Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs und hat keine Verbindung zu anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland). Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen minimal ca. 320 m entfernt. Von diesen, den großflächigen Freiräumen westlich und östlich des Siedlungsbereichs Mülsens zugehörigen Flächen, ist die gesamte Grünlandfläche, über die in diesen BBP einbezogene Teilfläche hinaus, vollständig durch Siedlungs- und Waldflächen getrennt. Sie ist weder anschluss- noch erweiterungsfähig.</p> <p>4. Insbesondere im unteren Hangbereich (ca. 30% der Grünlandflächen im PG zum Baugebiet „Rathausweg“) liegen die Hangneigung mit über 18% bis an die 30% deutlich darüber und die Wertzahlen der Bodenschätzung unter 34. Dies sind sogenannten Grenz- und Untergrenzflächen, sprich schlechte und ungeeignete Böden. Auf den angrenzenden Flächen liegen sie insgesamt unter 50. Dies gilt übrigens in gleicher Weise auch für die Grünlandfläche innerhalb des BBP Wohngebiet „Mühlberg“, nur mit anderer flächiger Verteilung. Ein weiteres, sehr starkes Indiz für eine fehlende wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grünlandflächen, ist das Fehlen einer erwerbslandwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>5. Aufgrund der nur mäßigen Ertragsfähigkeit, der schwierigen topografischen Bedingungen und der nachrangigen Wirtschaftsfunktion sind der Grünlandfläche eine nur untergeordnete Nutzungseignung und eine untergeordnete agrarstrukturelle Relevanz zuzuschreiben.</p> <p>6. Wie in 3. dargelegt, als Teilbereich einer Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteil Thurm, liegt das PG innerhalb des Siedlungsbereichs. Der Gesetzgeber macht die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung an der Lage einer Fläche innerhalb Siedlungsbereich fest. Damit wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status einer Flächen, also ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll (vgl. BVerwG, U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21). Außenbereichsinseln sind somit also typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung i.S. einer städtebaulichen Entwicklung der Innenentwicklung und Nachverdichtung in den Blick genommen werden soll. Dem entspricht gemäß seiner Begründung auch das Ziel Z 2.2.1.4 des LEP 2013.</p> <p>7. Die bauliche Entwicklung im Umgebungsbereich dieses BBP wurde bereits durch die Neue Siedlung bis an den, den Mühlberg nach Westen und Nordwesten sichtbegrenzenden Laubmischwald geführt. Insbesondere sie prägt auf ihrer Plateaulage zwischen 20 – 35 m Geländehöhe über dem Talzug des Mülsenbachs das Ortsbild über ihre nähere Umgebung hinaus städtebaulich erheblich mit.</p> <p>8. Die Höhenlage der Neuen Siedlung liegt darüber hinaus auch in Verlängerung der nord-nordweststreichenden Strichlinie des Hanges um mindestens 5 m über der Geländeoberkante dieses BBP in der jeweiligen Strichlinie. Die Neue Siedlung prägt auch den nordwestlich anschließenden Bereich des Mühlbergs innerhalb dieser Planung und des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ bereits städtebaulich erheblich vor. Nach der Verkehrsauffassung entspricht das PG damit der Innenentwicklung gemäß der §§ 1a II und 13a I BauGB.</p> <p>9. Der dem offengelegten Entwurf beigefügte Bedarfsnachweis auf Basis der 8. RBV weist auf Basis in der Gemeinde Mülsen bestehender Voraussetzungen, wie der Entwicklung der Haushaltsgrößen, Fortentwicklung der Einwohnerstruktur mit sich deutlich erhöhender Anzahl an Single-Haushalten aus der fortschreitenden Überalterung und dem sehr hohen Anteil von Siedlungsflächen, die durch eine hohe Gefährdung durch Hochwasserschäden gekennzeichnet sind, bereits für den kurzfristigen Bedarf bis 2025 ein deutliches Baubedarfpotenzial von 47 - 51 Baugrundstücken außerhalb der ermittelten Verfügbarkeitsreserven aus.</p> <p>10. Der kurzfristige Bedarf ist auch so groß, dass der gegenständige BBP mit seinen geplanten 15 Neu-Baugrundstücken zur Deckung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Mülsen nachweislich erforderlich ist.</p> <p>11. Aufgrund der ermittelten nur grenzwertigen Eignung, der fehlenden Anschluss- und Erweiterungsfähigkeit an andere landwirtschaftliche Flächen, dem nachweislich bestehenden Bedarf an weiteren Baugrundstücken über den verfügbaren Bestand hinaus und dem Gebot der Innenentwicklung wird der vorgebrachte Belang auf Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche im PG hinter dessen weitere bauliche Entwicklung zurückgestellt.</p>				
	Forst	Belange nicht betroffen	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Ländliche Entwicklung und Vermessung	zu o.a. Vorhaben bereits als TöB beteiligt; Verweis auf Stn. vom 10.10.2022 , die grundsätzlich weiterhin Gültigkeit hat	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit können die dbzgl. vorgenommenen Abwägungen als hinreichend bearbeitet und berücksichtigt angesehen werden. Folglich ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Stn. v. 10.10.22 Flurbereinigung	keine Einwände Planvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LwAnpG nicht berührt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Vermessung Hinweise	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.	1. Nebenstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen.				
		Im Rahmen TöB-Beteiligung: keine Überprüfung der Übereinstimmung dargestellter Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Planverfasser trägt Verantwortung für Aktualität seiner Planungsgrundlagen; Möglichkeit, Bescheinigung zur Übereinstimmung mit Liegenschaftskataster durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen	2. Vor der Möglichkeit, der Beantragung einer Bescheinigung zur Übereinstimmung der in der Planzeichnung verzeichneten Grundstücke mit dem Liegenschaftskataster der unteren Vermessungsbehörde wird verzichtet. Das PG betrifft nur ein Grundstück. Es ist nachfolgend zur Planung sowieso entsprechend der tatsächlichen Bau- und öffentlich werdenden Grundstücke neu zu ordnen.				
		Hingewiesen wird zudem auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des SächsVermKatG	3. Nebenstehender Hinweis ist bereits als Texthinweise 3.5 in die Planunterlagen aufgenommen. Ein weitergehender Abwägungsbedarf besteht nicht.				
	SG Bauaufsicht / Denkmalschutz	archäologische und denkmalpflegerische Belange sind im Entwurf ausreichend berücksichtigt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	SG Kreisentwicklung Raumordnung / Klimaschutz	Bauleitpläne sind Zielen der Raumordnung nach § 1 IV BauGB anzupassen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	ist berücksichtigt 1. Gemäß der Stellungnahme der Landesdirektion steht der BBP im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Belange der Raumordnung können Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Gemäß Stellungnahme des PV Region Chemnitz sind durch die Planung keine Festlegungen Raumnutzungskarten Regionalplan Südwestsachsen sowie des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz von Planung betroffen. 2. Damit entspricht der BBP dem Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB. 3. Gemäß eigener Stellungnahme des SG vom 31.08.23 zur Anfrage der Gemeinde Mülsen, ob der BBP „Oberer Rathausweg“ als BBP der Innenentwicklung nach § 13a BauGB rechtskonform zu Ende hätte geführt werden können, bestätigte das SG die diesseitige Auffassung, dass das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und nach der Verkehrsauffassung sich eine Bebauung auch anbiete. Der gegenständliche BBP verfolgt also eine städtebauliche Entwicklung der Innenentwicklung. 4. Ziel ist die Errichtung einer Mustersiedlung mit 15 KfW-40-Niedrigenergiehäusern. Das entspricht den Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes. Im Weiteren wurde der Umweltzustand aufgenommen, bewertet und den Planungszielen gegenübergestellt. Die Ortsstruktur wurde in der Begründung ausführlich analysiert.				
	Klimaschutz und Klimaanpassung sind zwei untrennbare Bereiche der Klimavorsorge. Vor allem vermag eine starke Durchgrünung der Siedlungsbereiche einen zentralen Beitrag zur Verbesserung des Mikro- und Bioklimas zu leisten. Zu diesem Zweck sollten Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und -schneisen freigehalten und, falls möglich, wiederhergestellt werden. Grundlegende Instrumente zur Klimaanpassung stellt die Bauleitplanung bereit. Die Bauleitplanung hat sich an den in § 1 BauGB und § 1a BauGB dargestellten Zielen und Grundsätzen zu orientieren. Zu nennen ist z.B. die Darstellung oder Festsetzung von Grünflächen nach § 9 I Nr. 15 BauGB, welche zur Reduzierung von Hitzebelastung, der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 I Nr. 14 und Nr. 16 BauGB sowie zur Grundwasserneubildung dienen können. Nach den Ausführungen der UNB hat das Plangebiet eine wichtige Funktion als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich. Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird die bisherige kleinklimatische Funktion der Grundstücke verloren gehen. Die Durchlüftung wird auf Grund der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt, da der freie Korridor zur unverbauten Landschaft geschlossen wird und somit die kleinklimatische Funktion eines Luftaustausches und Temperatenausgleiches nicht mehr sichergestellt ist.	keine Berücksichtigung in Form eines Verzichts auf die Planung 1. Die vorgebrachten Bedenken der UNB wurden nochmals intensiv bzgl. ihrer Freiflächenfunktion selbst und der Auswirkungen ihres Entzugs auf die Funktionen selbst und die Umgebung geprüft. 2. Mit dieser Planung geht zweifelsfrei eine Grünlandfläche verloren, die, wie hier eine weit überwiegend in die Ortslage Thurm geneigte Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs darstellt. Die Belange ihres Erhalts wurden in der offengelegten Planung den für die städtebauliche Nutzung streitenden Belangen gegenüber gestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Freifläche nach wertender Betrachtung keinen großräumigen Freiraum darstellt. Die anstehenden Bodenfunktionen sind tlw. boden- bzw. nutzungsbedingt, aber auch topografisch bedingt nachrangig zu bewerten, der anstehende Nutzungstyp Pferdeweide ist ebenfalls ökologisch nachrangig zu bewerten. Die Eignung und Relevanz für die örtliche bodennahe Durchlüftung ist aufgrund der südlich, nördlich und genau gegenüberliegenden großräumigen in die Ortslage geneigten Freiflächen nachrangig. Die Ortslage im angrenzenden Bereich ist als mittel - gering verdichtet anzusprechen. Daran ändert auch die Neubebauung im BBP „Rathausweg“ nach diesseitiger Wertung nichts. Sie entspricht keinem klimatisch belasteten Wirkraum. 3. Die Hanglage hat nur auf ca. 150 m eine Abflusswirkung in Richtung Ortslage, im Plangebiet des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ nimmt die abflusswirksame Länge nach Norden auf ca. 90 m ab. Dabei ist sie tlw. noch durch die Abstrahlung von Wärme der höher liegenden Neuen Siedlung beeinflusst. Der kaltluftabflusswirksame Gegenhang auf der Nordostseite des Mülsengrunds hat wirksame Längen in die Ortslage von über 450 - ca. 550 m. Die Breite beidseits der St. Egidieners Straße ist ungefähr 470 m. Das ist ca. die 2,5-fache Breite der gesamten Offenlandfläche innerhalb dieses BBP und des BBP Wohngebiet „Mühlberg“. Länge ist ein wesentlicher Aspekt bei der Bewertung der Kaltluftabflüsse. Nimmt man nun die möglichen Kaltluftströme beider Seiten des Mülsengrundes zusammen, nimmt der Anteil der diesseitigen Offenlandfläche am unmittelbar wirkenden Gesamtraum etwas weniger als 10% ein. Dieser geringe Anteil stützt die Bewertung einer untergeordneten Bedeutung für das Lokalklima. 4. Die Wertigkeit der unbebauten Fläche ist nach den vorgenommenen Bewertungen nicht so hoch, dass die verfolgten Planungsziele nachrangig sind.					
Tierartenschutz	Es sind keine Vorkehrungen zum Artenschutz mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB getroffen worden.	ist und wird berücksichtigt 1. Die tierartenschutzfachlichen Aussagen im Umweltbericht wurden auf die Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten für die B-Plan-Fläche „Rathausweg“ (Mülsen, OT Thurm) der Beak Consultants GmbH vom 02.09.2021 gestützt. Diese Zeitangabe ist auch der Tabelle 2.2 der Anl. 6 zur Begründung zu entnehmen. 2. Damals konnten aufgrund der vorgefundenen Ausprägung der Habitate konnten Vorkommen für alle Artengruppen, außer für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden. Für Arten der Artengruppe „Fledermäuse“ ist anzunehmen,					

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Tierartenschutz		<p>dass der Luftraum über den Freiflächen zur Nahrungssuche genutzt wird. Vögel wurden festgestellt. Die fanden Eingang in die Tabelle 2.2 der Anl. 6 zur Begründung. Darüber hinaus fanden die 2021 ausgeschlossenen Artengruppen summarisch Eingang in Zi. 3.2, lit. b.c), Rn. 4ff.</p> <p>3. Gemäß § 44 V Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote im Anwendungsbereich des Abs. 5 nur noch für diejenigen besonders geschützten Arten, die europäische Vogelarten sind, in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind oder zu den nationalen Verantwortungsarten entsprechend der noch nicht existenten Rechtsverordnung nach § 54 I Nr. 2 BNatSchG zählen. Lediglich national streng geschützte Tierarten (außer Vögel) sind entsprechend ihrer Empfindlichkeit und Gefährdung im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten.</p> <p>4. In Reaktion auf die Stellungnahme wurde am 19.04.24 eine, auf Basis der Privilegierung des § 44 V BNatSchG eine nochmalige, die Ergebnisse von 2021 ergänzende Abschätzung auf Potenziale für „FFH-Arten“ und „europäische Vogelarten“, letztere differenziert nach Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sowie die weiteren, in „ökologischen Gilden“ prüfbar Arten vorgenommen. Die Aktualisierungsbegehung wurde mit dem Schwerpunkt Avifauna und einer Aktualisierung der Einschätzung zum Habitatpotenzial für Amphibien und Reptilien durchgeführt (vgl. Anl. 2 zu dieser Abwägung).</p> <p>5. Die Ergebnisse aus 2021 wurden bestätigt. Für Amphibien besteht potenziell eine im Grundsatz nur nachrangige Eignung der Weidefläche und der angrenzenden Gehölze, jedoch wurden weder auf der Fläche noch angrenzend mögliche Fortpflanzungsgewässer festgestellt. Zauneidechsenhabitate sind nicht mehr vorhanden. Aus der Artengruppe der Vögel wurden auf den B-Plan-Flächen nachgewiesen: Bluthänfling (im bebauten Hofbereich), Feldsperling (Gartenhecken), Eichelhäher und Turmfalke (im Gehölz ruhend), Kohlmeise, Star (12 Nahrung suchende Ind.), Stieglitz. In den angrenzenden Gehölzen sangen/riefen: Amsel, Buchfink, Buntspecht, Girlitz, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Zaunkönig, Zilpzalp. Eine Rabenkrähe brütet in der Baumhecke.</p> <p>6. Insgesamt handelt es sich dabei um häufige Arten der Dorf- und Siedlungsrandbereiche, deren Vorkommen keinen unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikt zu erwarten lässt. Die üblichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (zur Brutzeit) sind zu beachten, ebenso werden im Umfeld habitataufwertende Maßnahmen erforderlich, um die Verluste an Nahrungsflächen zu kompensieren. Der Verlust von Niststätten ist nur in geringem Umfang für einzelne Brutpaare häufiger, ungefährdeter Arten zu erwarten, sofern es zu keinen Fällungen der Altbäume am Rand der Fläche kommt (v. a. Stare brüten dort; nicht auszuschließen wären auch Waldkauz oder Waldohreule; Greifvogelhorste wurden nicht gefunden). Fällungen der Altbäume sind aber unwahrscheinlich, da die Baumreihe mittels Pflanzenerhaltungsfestsetzung (Textfestsetzung 1.5) dauerhaft zu erhalten ist.</p> <p>7. Wiesenbrüter wurden nicht angetroffen und sind wegen der hohen Störungsintensität (Siedlungsnähe, Pferdeweide) nicht zu erwarten, lediglich einzelne Bruten von Arten der Ruderalvegetation, wie z. B. Stieglitz oder Bluthänfling, die grundsätzlich auch in Gärten brüten, sind anzunehmen.</p> <p>8. Aus der Begehung ergeben sich keine grundsätzlich neuen Sachverhalte. Damit wird die Ermittlung als hinreichend angesehen, die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des BBP herzustellen. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt und die mit Begehung vom 19.04.24 ergänzte Einschätzung aus 2021 der Begründung als Anl. 13 beigelegt.</p>				
	Niederschlagswasser	Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung soll über eine abwassertechnische Anlage außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 230/17 erfolgen. Auf der Planzeichnung sind zur Niederschlagswasserentsorgung keinerlei Festsetzungen getroffen worden. Textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung und zu den Anforderungen an die Versickerung sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmen, um eine hinreichende Konfliktbewältigung der Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserentsorgung zu erreichen.	<p><u>ist berücksichtigt</u></p> <p>1. Die BBP „Rathausweg“ (rechtskräftig und bereits weit überwiegend bebaut), dieser BBP „Oberer Rathausweg“ und der BBP Wohngebiet „Mühlberg“ für die für die überwiegenden Teile des Flst. 230/17 bilden zusammen das in drei (Teil-)BBP untergliederte bauliche Entwicklungskonzept für den Wohnstandort Rathausweg- Mühlberg ab.</p> <p>2. Mit dem Erschließungsvertrag zum BBP „Rathausweg“ wurde dessen Erschließung von der Thurmer Nebenstraße her dem Grundstückseigentümer aller in den drei BBP liegenden Grundstücke als Erschließungsträger übertragen. Die Erschließungsstraße von der Buswendeschleife in das PG des BBP „Rathausweg“ ist errichtet. Ebenso ist auf Flst. 230/17 die kombinierte Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung errichtet. Der 1. Teil, der umlaufende Stauraumkanal hat die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde seit dem 13.10.22.</p> <p>3. Über diesen Stauraumkanal außerhalb seines Plangebiets wird das Niederschlagswasser des inzwischen weit überwiegend bebauten BBP „Rathausweg“ rückgehalten und anschließend gedrosselt in den Mülsenbach abgeleitet. Die zuführenden Kanäle sind errichtet. Der Bereich der neuen Erschließungsstraße und der Standort der geplanten Niederschlagswasserentsorgung auf Flst. 230/17 sind Bestandteil des Erschließungsvertrags zur Erschließung des Baugebiets im BBP „Rathausweg“ (vgl. Anl. 3).</p> <p>4. Für die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung hat der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger separate Erschließungsvereinbarungen mit der Wasserwerke Zwickau GmbH geschlossen. Die beinhalten die Anbindung des Wohnstandort Rathausweg- Mühlberg an die Schmutzwasserkanalisation in der Thurmer Nebenstraße sowie die Übernahme der Betriebsführung der geplanten Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung durch die WWZ.</p>				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Niederschlagswasser	Eine Beschreibung im Entwurf der Begründung vom 17.01.24 unter Punkt 6.6 zur technischen Infrastruktur (Schmutz- u. Niederschlagswasser) zur geplanten Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserentsorgung ist dazu nicht ausreichend, da die für die Erschließung und damit für die Funktion des Wohngebietes benötigten Anlagen für die Niederschlagswasserentsorgung außerhalb des Plangebietes realisiert werden sollen. Das im Abwägungsgebot wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden.	5. Dem Planungsträger steht es frei, durch die Planung auftretende Konflikte durch Festsetzungen im Plan oder durch städtebauliche Verträge zu regeln. Da alle Grundstücke im geplanten Wohnstandort Rathausweg- Mühlberg einen gemeinsamen Eigentümer haben, der gleichzeitig als hinreichend qualifizierter und leistungsfähiger Erschließungsträger fungiert, hat und wird die Gemeinde die Erschließung des Wohnstandorts Rathausweg- Mühlberg mit seinen drei (Teil-)BBP mit dem Grundstückseigentümer als Erschließungsträger durchführen. 6. Der Eingriffsausgleich für die Erschließungsstraße und Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung werden im 3. (Teil-)BBP Wohngebiet „Mühlberg“ abgearbeitet, weil dort die Standorte und Eingriffe räumlich verortet sind. Dieser BBP befindet sich parallel zu dieser Planung im Verfahren. 7. Nach diesseitiger Auffassung sind mit der geschilderten Situation und Vorgehensweise die Erschließungsbelange für diesen BBP hinreichend berücksichtigt. Die nebenstehend vorgebrachten Bedenken gegen ein unzureichende Berücksichtigung / Einbeziehung der Erschließungs- und Gebietsentwässerungsproblematik in den Planungsprozess werden der voranstehenden Aussage folgend, nicht geteilt. 8. Durch die Textfestsetzung 2.3 (2) sollen die hangparallelen, seitlichen Grundstückseinfriedungen als Hecken ausgeführt werden. Die Damit verfolgten planerischen Konfliktbewältigungsziele sind einerseits der Schutz des anstehenden Bodens vor Erosion und damit verbunden die Dämpfung wild abfließenden Wassers. Zusätzlich ist die festgesetzten Pflanzgebote für Laubbäume eine Dämpfung auftreffender Niederschläge und damit weitergehend auch der oberflächennahen Abflüsse zuzubilligen.				
		Es bestehen Bedenken, dass für die Erschließung des Wohngebietes benötigte Flächen für Erschließungsanlagen nicht in den Planungsprozess einbezogen werden, da für die Versickerungsanlage an sich, den Leitungskorridor und die Verlängerung der Ortsstraße „Rathausweg“ erhebliche Flächen benötigt werden und ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht. Die Entsorgung von Niederschlagswassers berührt auch die Aspekte des Grundwassers und der Oberflächengewässer.					
		Die Topografie des Plangebietes ist für die Einordnung der geplanten Wohngebäude zu beachten, ebenso die Ableitung des Niederschlagswassers.					
		Es sollte geprüft werden, inwieweit Vorkehrungen für wild abfließendes Wasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu treffen sind.					
		Im derzeit in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“ als Grünfläche nach § 5 II Nr. 5 BauGB i.V.m. Planzeichen Nr. 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung dargestellt. Mit dem Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mülsen ist u.a. die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Oberer Rathausweg“ als Wohnbaufläche (Fläche 6.2) vorgesehen.	1. Die nebenstehenden Darlegungen sind bekannt, ebenso das Genehmigungserfordernis für diesen BBP. 2. Eine Anmerkung dazu, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die frühzeitige Beteiligung ist absolviert. Damit ist nach diesseitiger Auffassung das Parallelverfahren nach § 8 III BauGB einschlägig. 3. Das Genehmigungserfordernis für diesen BBP ergibt sich, weil er vor dem Flächennutzungsplan, aufgrund dessen noch zu erwartender Verfahrenslänge, bekannt gemacht werden soll.				
		Somit ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“ ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 IV BauGB und bedarf der Genehmigung nach § 10 II BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde, mit dem entsprechenden Bedarfsnachweis.					
	örtliche BV	Festsetzungen zu Dachform und Dachneigungen sind nur in der Art vorhanden, dass Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 70° zulässig sind. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die Ermöglichung von modernen und zweckmäßigen Gestaltungsformen der Eigenart der vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung am Rathaushaus widerspricht und die gewachsenen Strukturen durch den Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen des vorhandenen Ortsbildes beeinträchtigt werden.	<u>keine Berücksichtigung</u> 1. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen wurden auf die Anregung hin nochmals geprüft. Sie bleiben im Ergebnis unverändert. 2. In der Begründung des offengelegten Entwurfs wurde eine ausführliche Würdigung der zeitgeschichtlichen bauseitigen Überprägung der Ortsstruktur und damit natürlich auch des Ortsbildes vorgenommen. In Ortsstruktur und Ortsbild von Thurm in der Umgebung finden sich alle zeit- und baugeschichtlichen Epochen seit dem frühen 19. Jahrhundert wieder. Eine besonders schützenswerte Eigenheit des Ortsbildes liegt hier nicht vor. 3. Von daher wird es diesseits städtebaulich nicht als nachteilig angesehen, dass sich zeitlich nacheinander folgende Epochen nebeneinander entwickeln. 4. Der enthaltene Verweis auf den Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen widerspricht der eigenen positiven Stellungnahme des SG vom August 2023 auf die Anfrage der Gemeinde über eine Fortführung des BBP als BBP der Innenentwicklung nach §13 für die einbezogene Teilfläche der Außenbereichsinsel im Siedlungsbereich Thurms (vgl. Anl. 5 der Begründung des offengelegten Entwurfs). Ein wesentlicher, der rechtlichen Bewertung zugrundeliegendes Aspekt ist die, nach der Verkehrsauffassung gegebene Bebaubarkeit. Dem ist hier so.				
		Auf der Planzeichnung sind die angegebenen Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.	<u>wird berücksichtigt</u> Die Rechtsgrundlagen werden auf den aktuellen Stand aktualisiert.				
	Stabsstelle, Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz	Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen.	<u>wird so technisch nicht berücksichtigt / jedoch Grundschutz gewährleistet</u> 1. Gemäß der Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH sind für die jeweiligen Häuser im oberen Hangbereich einzelne, wohngebäudebezogenen Druckerhöhungsanlagen vorzusehen.				
	Löschwasserversorgung	Ausführungen der Stn. vom 10.10.22 wurden aufgegriffen und werden bei weiterführender Planung berücksichtigt; Für Trinkwasserversorgung im PG soll Druckerhöhungsanlage errichtet werden und am Abschluss der Druckleitung an der Wendeanlage der Planstraße im Plangebiet ein Hydrant errichtet werden, der auch Löschwasserversorgung dienen soll.	2. Der zu errichtende Hydrant an Endpunkt der Versorgungsleitung in der Planstraße kann nur zu erforderlichen Spülzwecken und zu Entlüftungen genutzt werden. Zu einer zusätzlichen Nutzung zu Löschzwecken kann dieser Hydrant aufgrund der Höhenlage bzw. der Druckverhältnisse sowie auch aufgrund der Dimension der geplanten Versorgungsleitung nicht genutzt werden.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
3	Löschwasserversorgung		<p>3. Der mindestens vorzuhaltende Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden für den Grundschutz kann aber trotzdem aus den umliegenden Hydranten abgesichert werden. Nach den Stellungnahmen der Wasserwerke Zwickau GmbH sind bereits benannten Hydranten am Hausgrundstück Rathausweg 7 (48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden) und Neue Siedlung 10 (24 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden) weiterhin verfügbar. Dazu kommt ein weiterer Hydrant Nähe Hausgrundstück Rathausweg 14 (24 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden).</p> <p>4. Die Entfernung zwischen der hinteren Baugrenze im am weitesten abgelegenen Baugebiet WA 3 beträgt ca. 248 m zum Hydranten am Hausgrundstück Rathausweg 7. Der verfügt über die zum Grundschutz erforderliche Schüttmenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Die beiden anderen Hydranten können, trotz ihrer ungünstigen Positionen hilfsweise mit genutzt werden.</p> <p>5. Vor diesem Hintergrund wird der Grundschutz mit der verfügbaren Schüttmenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden am Hydranten am Hausgrundstück Rathausweg 7 als ausreichend gewährleistet angesehen.</p>				
	Zugänglichkeit für die Feuerwehr	keine weiteren Hinweise / Anmerkungen / Ergänzungen; Ausführungen der Stn. vom 10.10.22 wurde eingegangen bzw. berücksichtigt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich dbzgl. kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Stn. v. 10.10.22	<p>Gestaltung öffentlichen Verkehrsflächen + Erschließung des PG haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbes. Feuerwehr / Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist</p> <p>Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebiets erfolgt zukünftig über die neu herzustellende „Planstraße“, welche von der Rathausstraße aus abzweigt. Demnach erscheint die grundsätzliche öffentliche Erschließung der Planfläche bei Umsetzung der beschriebenen Planstraße aktuell als gesichert.</p> <p>straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehrzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu.</p> <p>Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten</p> <p>Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.</p> <p>Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschißung möglich ist.</p> <p>Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Erfordernisse über die Zugängigkeit von Baugrundstücken für die Feuerwehr sind bereits in Textinweis 3.8 auf der Planurkunde verankert.</p> <p>2. Soweit einzelne der nebenstehenden Hinweise noch nicht in der Planung Aufnahme gefunden haben, werden sie noch in die Anl. 2 der Begründung aufgenommen.</p> <p>3. Der gegenständliche BBP überplant eine Teilfläche zur Entwicklung des Wohnstandortes „Rathausweg / Mühlberg“. Der Gesamtstandort wird in drei BBP entwickelt, dem rechtskräftigen BBP „Rathausweg“, diesem BBP „Oberer Rathausweg“ und dem BBP Wohngebiet „Mühlberg“, beide im Verfahren.</p> <p>4. Für eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken während eines Baustellenbetriebs ist im Geltungsbereich des BBP Wohngebiet „Mühlberg“ die Anlage privater Verkehrsflächen als „Bypass“ u.a. für Fahrzeuge der Feuerwehr + des Rettungsdienstes während anstehender Bautätigkeit vorgesehen.</p> <p>5. Mit der Festsetzung dürfte der aufgeführte Belang hinreichend berücksichtigt sein.</p>				
	Amt f. Abfallwirtschaft Hinweise	<p>Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue + Gelbe Tonne) muss an jeweiliger Grundstücksgrenze (auf Gehweg o. Straßenrand) erfolgen, ohne Fußgänger oder Fahrzeuge zu gefährden oder behindern; Stellplätze für Abfallbehälter bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen; Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich am Abholtag</p> <p>Abfälle dürfen nach geltenden Arbeitsschutzvorschriften (DGUV Regel 114-601 — Teil I: Abfallsammlung) nur abgeholt werden, wenn Zufahrt zu Müllstandplätzen so angelegt ist, dass Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist</p>	<p><u>ist und wird berücksichtigt</u></p> <p>1. Nebenstehende Hinweise wurden in der Anl. 2 des offengelegten Entwurfs verankert.</p> <p>2. Die Umsetzung ist Sache der nachfolgenden Planungsschritte. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann Sache des bzw. der Bauwillen bzw. deren Beauftragter. Mit der Aufnahme wird dem Hinweisgebot hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>3. Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Planer der künftigen Erschließung. Danach kann ein Rückwärtsfahren ausgeschlossen werden. Die Planstraße ist mit veranschlagten 5,5 m reine Fahrbahnbreite hinreichend bemessen.</p>				
4	LA f. Archäologie Stn. v. 29.02.24	Belange des Landesamts im Entwurf bereits ausreichend berücksichtigt; Bitte um Aktualisierung der Telefonnummer in der Planzeichnung	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf. Die Telefonnummer wird aktualisiert.				
5	LA f. Denkmalpflege Stn. v. 08.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
6	Sächs. Oberbergamt Stn. v. 05.03.24	bergamtliche Stellungnahme vom 07.09.22 ist weiter gültig	Die Aussage der aktuellen Stellungnahme mit Verweis auf die nebenstehend aufgeführte Stellungnahme vom 07.09.22 wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Stn. v. 07.09.22	Belange nicht betroffen					

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
7	LfULG Stn. v. 02.04.24	Belange von Fluglärm, Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Fischartenschutz bzw. der Fischerei sind nicht berührt	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Dbzgl. ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Natürliche Radioaktivität	Anforderungen zu Radonschutz bereits angemessen beachtet – zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Dbzgl. ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Ingenieur- u. Rohstoffgeologie	weiterhin keine Bedenken gegen das Vorhaben mit Stn. v. 05.09.22 übermittelten Hinweise zur Berücksichtigung fanden in vorgelegten Unterlagen teilweise Berücksichtigung	Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. Dbzgl. ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
	Empfehlung	Übernahme der mit Stn. v. 05.09.22 übergebenen Textbausteine in die Planunterlagen	<u>wurde bereits berücksichtigt</u> 1. Nebenstehende Aussage wird zur Kenntnis genommen. 2. Der Texthinweis 3.2 und die Anlage 2 der Begründung wurde im offengelegten Entwurf inhaltlich entsprechend der vorgelegten Textbausteine angepasst und aktualisiert. Mit den Ergänzungen des Texthinweises 3.2 und der Anlage 2 werden die Hinweise den künftigen Bauwilligen kundgetan und die Hinweispflicht für den BBP als hinreichend erfüllt betrachtet.				
	Hydrogeologie	erhebliche Bedenken; kein Nachweis, dass Versickerung an geplanten Standort tatsächlich möglich ist, kann weiter nicht von geordneter Niederschlagswasserentsorgung ausgegangen werden; Planungsunterlagen sind entsprechend zu überarbeiten integratives Konzept zu Niederschlagswasserentsorgung vorgelegt (Versickerungsanlage [Kiesfilter bzw. Rigole], Stauraumkanal zu verzögerter Einleitung in Mülsenbach, sowie ein zusätzliches oberirdisches Rückstauvolumen in Stellplatzbereich mit umlaufender Borde) Oberkanten dargestellter Schächte liegen deutlich über bisherigem Geländeniveau (gemäß Bohrung T-4/21 273,85 m NHN) konkreter Aufbau und Funktionsweise geplanter Versickerungsanlage erschließt sich aus Lageplan nicht (Fehlen der Schnitte A und B); deren höhenmäßige Einordnung in Bezug zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstand nicht nachzuvollziehen Ableitung eines höchsten mittleren Grundwasserstands, zu dem Versickerungsanlage nach DWA-A 138 Abstand von 1 m einhalten soll, erfolgte nicht;	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung des gesamten Wohnstandorts „Rathausweg – Mühlberg“ wurde im Jahr 2022 auf Grundlage der im geplanten Anlagenbereich 2021 durchgeführten Erkundungsbohrungen und deren Analyseergebnissen geplant. 2. Im Januar 2024 erfolgte eine nochmalige Überprüfung der Leistungskapazität der Gesamtanlage auf die angepassten anzuschließenden Flächen gemäß Anl. 11 der offengelegten Begründung. Danach sind insgesamt 18.872 m² als maßgebende undurchlässige Fläche anzuschließen. Die Überprüfung bestätigte die ermittelte erforderliche Leistungskapazität der Versickerungsanlage. 3. Die geplante Höhe der Schachtoberkanten folgt dem geplanten Höhengniveau der über der Versickerungsanlage vorgesehenen Stellplatzanlage. Das geht aus den beiden beigefügten Schnitten A und B hervor. 4. Die Schnitte A und B zur Planung der Gesamtanlage werden dieser Abwägung als Anlage 1 beigefügt. Den Schnitten lässt sich der höhenmäßige Abstand der Versickerungsanlage auf den angesetzten Grundwasserstand entnehmen. Die Schnitte A und B werden ebenfalls ergänzend in die Anlage 11 der Begründung eingestellt. 5. Der Bereich der Bohrungen T-4/21, T-7/21 und T-8/21 befindet sich innerhalb der holozänen Talfüllung fQh des Mülsenbaches. Dabei ist i.d.R. von einer gegebenen, außer bei Hochwasserereignissen effluenten, Korrespondenz mit dem Gewässer auszugehen. 6. Anhand der detaillierten Beurteilung des gefördertem Bohrgutes waren innerhalb der ungesättigt erbohrten Zone keine lithologischen Hinweise (z.B. Horizonte mit Fe-/Mn-Konkretionen) feststellbar, welche auf eine größere Schwankungsbreite des Grundwassers mit einer signifikant höheren Mittellage hinweisen würden. Auch wurde die Geländearbeiten zu Zeitpunkten ausgeführt, in welchen der Mülsenbach (bezogen auf den Pegel Niedermülsen 1) einige cm über dem Mittlerer Wasserstand (MW; Ende März 21) bzw. ebenfalls noch über MW in einer ablaufenden kleinen Hochwasserwelle registriert wurde (06.09.21). In der 3. Dekade August 21 (ab 22. - 31.08.) hat es ergiebig geregnet, während es Anfang September trocken war (vgl. Anl. 1). 7. Beide Beobachtungen können zwar keine Ermittlung des MHGW über eine standortbezogene und langjährige Beobachtung eine Grundwassermessstelle, als einzige Möglichkeit, ersetzen. Sie stützen jedoch den Ansatz, dass die bei den Feldarbeiten ermittelten Wasserstände um 272,1 – 272,2 m NHN mit einer geringen Schwankungsbreite als typisch für Normalwetterlagen und die mittlere Wasserführung des Mülsenbaches angesehen werden können. Damit kann hinreichend sicher eine funktionsfähige Versickerung am Standort angenommen werden. 8. Die untere Wasserbehörde erhebt in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf trotz einiger gleichlautender Kritiken keine Bedenken zur vorgelegten Niederschlagswasserentsorgung.				
		zu bemängeln, dass Bemessung der Versickerungsanlage auf Durchlässigkeitsbeiwert von $4,8 \times 10^{-4}$ m/s beruht, der aus Siebanalyse ermittelt wurde	1. Im unmittelbaren Standortbereich der Versickerungsanlage wurden drei Bohrungen niedergebracht (T-4/21 am 30.03.21, T-7/21 und T-8/21 am 06.09.21, vgl. Anl. 1). Für alle diese Bohrungen wurde in vier Proben die Durchlässigkeit ermittelt. Der in der Bemessung der Versickerungsanlage angesetzte k-Wert von $k = 4,8 \times 10^{-4}$ m/s (Probe 21002-T4-2) bildet nur einen, nämlich den ungünstigsten der vier ermittelten k-Werte, ab.				
	lt. Stn. v. 05.09.22 sollten Durchlässigkeitsbeiwerte für Bemessung von Versickerungsanlagen in Abhängigkeit der Bestimmungsmethode mit Korrekturfaktor versehen werden, für Sieblinienauswertungen 0,2; Bemessung Versickerungsanlage mit müsste Durchlässigkeitsbeiwert von $9,6 \times 10^{-5}$ m/s erfolgen	2. An den zusätzlich nach der identischen Ableitmethode bearbeiteten Proben wurden deutlich größere k-Werte ermittelt, Probe 21002-T7-1 ($3,5 \times 10^{-3}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($1,9 \times 10^{-3}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($2,2 \times 10^{-3}$ m/s). Diese liegen innerhalb der oberen – mittleren Eignungsspanne für eine Versickerung. Um den Korrekturfaktor versehen, ergeben sich folgende Werte, Probe 21002-T4-2 ($9,6 \times 10^{-5}$ m/s), Probe 21002-T7-1 ($7,0 \times 10^{-4}$ m/s), Probe 21002-T7-2 ($3,8 \times 10^{-4}$ m/s) und Probe 21002-T8-3 ($4,4 \times 10^{-4}$ m/s). 3. Anhand der zusätzlichen Ergebnisse kann im Areal der betreffenden Bohrpunkte auch faktorisiert mit 0,2 ein mittlerer k-Wert (als Mittelwert bzw. Median) in der Größenordnung des zitierten Planungswertes von $k = 4,8 \times 10^{-4}$ m/s abgeleitet bzw. als Ansatzwert für die Bemessung gewählt werden.					

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
7	Hinweis	Versickerungsanlage auf Basis eines teufenkonkreten Versickerungsversuchs am geplanten Anlagenstandort dimensionieren	4. Natürlich weisen die kiesig-sandigen Bachablagerungen dabei sowohl lateral kleinräumig als auch vertikal Schwankungen ihrer Kornzusammensetzungen auf. Allen Proben gemeinsam war in diesem Bereich des Gesamtareals jedoch der geringe Anteil an Feinbestandteilen (mit < 5 M% Anteilen $\leq 63 \mu\text{m}$) und der geringe Feinsandanteil (siehe auch Anlage). Diese granulometrische Eigenschaft sichern sowohl eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit als auch ein filterstabiles Bodengefüge in der ungesättigten Bodenzone. 5. Nebenstehender Hinweis wird in die Anlage 2 der Planung aufgenommen. Damit wird die Hinweispflicht als hinreichend berücksichtigt angesehen. Für den zugezogenen Erschließungsträger ist dies aber nach diesseitigem Verständnis selbstverständliches Handeln.				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren / kein Abwägungsbedarf
--	--

Nichtberücksichtigung bzgl. des gegenständigen Planungsverfahrens

	Anregungen liegen sachlich außerhalb des Planungsrechts bzw. führen die nicht mehr aufrecht zu erhaltenden Lösungsmöglichkeiten nicht zu einem erheblichen Konflikt
--	---

	Abwägung / Zurückweisung von Stellungnahmen / Bedenken / Anregungen / Hinweisen, deren Beachtung eine Fortführung der beabsichtigten Planung in Konflikt zu anderen gewichten Belangen stellen und erheblich erschweren würde.
--	--

	Anregungen liegen materiell und räumlich außerhalb des Planverfahrens - sind außerhalb des Planverfahrens zu behandeln
--	--

grau unterlegte Zeilen betreffen Stellungnahmen des vorherigen Planverfahrens

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Tab. 2 Übersicht Stellungnahmen sonstige Träger öffentlicher Belange (Ver- u. Entsorger) nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
8	MITNETZ Strom GmbH Stn. v. 29.02.24	stehen vorgelegten Bebauungsplan positiv gegenüber und stimmen unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- u. Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM; beigefügte Bestandspläne geben Auskunft über Lage / Art der Stromübertragungsanlagen Gegebene Hinweise betreffen Erkundigungs- u. Abstimmungspflichten im Zuge der Planung des Vorhabens / erforderliche Umverlegungen von Elt-Anlagen, Bestimmungen v. Mindestabständen u. -überdeckungen zu vorhandenen Kabeln u. Oberflächenerdern sowie bei Kreuzungen mit anderen Ver- u. Entsorgungsanlagen.	<u>ist und wird soweit relevant berücksichtigt</u> 1. Nebestehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Leitungsbestand wurde entsprechend der Stellungnahme 22.09.22 zum damals offengelegten Entwurf, soweit für den BBP relevant, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Übergebene Pläne wurden mit dem eingetragenen Bestand abgeglichen. 3. Die gegebenen organisatorischen und technischen Hinweise wurden in die Anlage 2 der offengelegten Begründung aufgenommen. Die technischen Hinweise werden für die weitere Planung noch ergänzt. Anlage 2 wird Bestandteil des Erschließungsvertrags mit dem Grundstückseigentümer sowie Erschließungsträger und diesem so zugänglich. Die weitere Erfüllung der Obliegenheiten ist dann dessen Sache bzw. seiner ggf. Beauftragten in Abstimmung mit der Mitnetz.				
9	50Hertz GmbH Stn. v. 04.03.24	Im Plangebiet befinden sich keine von 50Hertz betriebene Anlagen	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
10	inetz GmbH Stn. v. 01.03.24	Zustimmung; Belange der Gasversorgung umfassend berücksichtigt	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
11	Vodafone Stn. v. 02.04.24	keine Einwände; keine Telekommunikationsanlagen im Planbereich; Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
12	Telekom Stn. v. 25.03.24	keine Einwände, wenn erforderliche Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz jederzeit möglich sind; Bestand / Betrieb vorhandener TK-Linien weiterhin gewährleisten In PG befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.	1. Aussage wird, ebenso wie der übergebene Planauszug mit den TK-Linien zur Kenntnis genommen. Soweit im Plan ersichtlich, liegt innerhalb des PG nur eine als frei digitalisiert gekennzeichnete TK-Linie. Deren verzeichnete Lage ist tlw. nicht schlüssig bzw. mit den örtlichen Gegebenheiten nicht kompatibel. Die TK-Linie im Südwesten liegt außerhalb des PG. 2. Alle nicht frei digitalisierten TK-Linien liegen außerhalb des PG. Daher ist eine Beeinträchtigung von Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen am TK-Netz unwahrscheinlich. Deren Bestand und Betrieb sind damit aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin gewährleistet. 3. Wegen der Lageungenauigkeit und der den örtlichen Gegebenheiten widersprechenden Darstellung wird jedoch keine Übernahme in den in BBP vorgenommen sondern der Lageplan der Anl. 2 der Begründung beigefügt und so dem Erschließungsträger und künftigen Bauwilligen kundgetan. Sehr wahrscheinlich ist aber eine Lage im bestehenden Rathausweg bzw. dessen Seitenböschung. In diese Bereiche wird mit gegenständigen Planung nicht eingegriffen. 4. Zur Klarstellung und Sicherung ist eine nachfolgende Ortung erforderlich. Dies wird Sache des Erschließungsträgers.				
		Verkehrswege so an vorhandenen umfangreichen TK-Linien anpassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen; Zu Versorgung neuer Gebäude mit TK-Infrastruktur ist die Verlegung neuer TK-Linien in und außerhalb PG erforderlich	<u>ist berücksichtigt</u> 1. Der Rathausweg ist, soweit er in das PG ragt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Arbeiten daran sind nicht vorgesehen. 2. Für die Erschließung des PG sollen neuen TK-Linien über die festgesetzte Planstraße ins PG gelegt werden. Die weitere Erschließung wird Sache des privaten Erschließungsträgers. Dieser wird sich mit der Telekom in Verbindung setzen.				
	Aufnahme Festsetzung in BBP	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	<u>wird im Rahmen Rechtsmöglichkeiten berücksichtigt</u> 1. Die erbetene Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Es fehlt an der rechtlichen Ermächtigung. Außerdem sollen neue TK-Linien sowieso in der öffentlich zu widmenden Planstraße verlegt werden. Dies wird aber Sache des privaten Erschließungsträgers. 2. Um dem Platzierungsanliegen dennoch zu entsprechen, wird nebenstehende Anregung als technischer Hinweis in Anlage 2 der Begründung aufgenommen und so dem Erschließungsträger kundgetan.				
	Hinweise	Gegebene Hinweise in der Stellungnahme und der weiter beigefügten Kabelschutzanweisung betreffen Antrags-, Erkundigungs- u. Abstimmungspflichten im Rahmen der Planung des Bauvorhabens / erforderliche Umverlegungen von TK- Linien, Bestimmungen von Mindestabständen u. -überdeckungen unterirdischer TK-Linien.	<u>wird berücksichtigt</u> Die umfangreich gegebenen weiteren Hinweise wurden z.T. bereits in die Anlage 2 der offengelegten Begründung aufgenommen. Soweit erforderlich werden diese noch ergänzt. Auch die Kabelschutzanweisung wurde bereits, wie übergeben, der Anlage 2 der Begründung beigefügt. Die wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer und diesem so zugänglich.				
13	WWZ Stn. v. 06.03.24	Belange der Stellungnahme vom 19.12.22 behalten weiterhin ihre Gültigkeit (gemeint ist sicher die Stn. v. 29.09.22 zu diesem BBP)	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Soweit sich daraus keine Belange ändern, sich neuen Belange oder Abwägungstatbestände ergeben, werden die Belange mit der Abwägung vom Mai 2023 nochmals angeführt.				
	<i>Trinkwasser</i> Stn. v. 29.09.22	<i>in Betrachtungsweise des gesamten Wohnungsbaustandortes wurden neue Versorgungsleitungen in das gesamte Baugebiet hinein verlegt. Die Anbindpunkte befanden sich an den Versorgungsleitungen 125x11,4 PE in der Thurmer Nebenstraße am Schieberkreuz in Höhe der Wendeschleife sowie an der Versorgungsleitung DN 150 AZ im Rathausweg. Ein Ringschluss wurde hergestellt.</i>	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebestehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Im Zuge der Erschließung hat der Erschließungsträger einen separaten Erschließungsvertrag mit der WWZ GmbH abgeschlossen. Dort werden die fachlichen Fragstellungen behandelt. 3. Für den Neuanschluss sind Versorgungsleitungen in der Planstraße vorgesehen. Der Hinweis auf das Erfordernis einer Druckerhöhungsanlage wird in der weiteren Planung berücksichtigt, ebenso bzgl. des Hydranten.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
13		<i>Für das BG „Oberer Rathausweg“ an Planstraße 2 muss ebenfalls neue Versorgungsleitung mit Anbindepunkt an der Versorgungsleitung, die Ringchluss bildet, hergestellt werden. Daran ist am Endpunkt ein Hydrant zu setzen. Alle geplanten Häuser sind jeweils separat an neue Versorgungsleitung anzuschließen. Der letzte Hausanschluss bindet am Endpunkt auf. Am Anbindepunkt wird der für eine Einfamilienhausbebauung erforderliche AVB-gerechte Versorgungsdruck zur Verfügung gestellt.</i>	4. Die weiteren Hinweise werden in die Anl. 2 der Begründung aufgenommen.				
	Trinkwasser	Gemäß Begründung Zi. 6.6, lit. b) Anstrich Trinkwasser/Löschwasser soll im PG eine Druckerhöhungsanlage errichtet werden; in abgeschlossener Erschließungsvereinbarung wurde keine Druckerhöhungsanlage vorgesehen; keine Übernahme einer solchen Druckerhöhungsanlage durch die WWZ; für betroffene Häuser, für die der AVB-gerechte Versorgungsdruck nicht zur Verfügung steht, sind Druckerhöhungsanlagen in jeweiliger Hausinstallation (nach Wasserzähler) mit Einbau Vorlagebehälter zu installieren	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Die Aussage, dass in der separat vom Erschließungsträger mit der WWZ abgeschlossenen Erschließungsvereinbarung keine Druckerhöhungsanlage vorgesehen wurde, wird zur Kenntnis genommen. Dies gilt gleichermaßen dafür, dass seitens der keine WWZ Übernahme einer solchen Druckerhöhungsanlage erfolgen wird. 2. Dass für betroffene Häuser bzw. Baugrundstücke, für die der AVB-gerechte Versorgungsdruck nicht zur Verfügung steht, Druckerhöhungsanlagen in jeweiliger Hausinstallation (nach Wasserzähler) zzgl. Vorlagebehälter einzubauen sind, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. 3. Die Begründung wird in Zi. 6.6, lit. b) Anstrich Trinkwasser/Löschwasser, Rn. 3 und ebenso in Anl. 2 entsprechend geändert. Damit wird dem Hinweisgebot entsprechend hinreichend Rechnung getragen. Die Umsetzung ist Sache des Erschließungsträgers bzw. nachfolgend der Bauwilligen oder eines Bauträgers.				
	Löschwasser Stn. v. 29.09.22	<i>aus dem öffentlichen Versorgungsnetz für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m (Radius) eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzenden Hydrant befindet sich in der Nähe des Hausgrundstückes Rathausweg 7 auf der Leitung DN 150 AZ. Aus dem Hydranten in der Nähe des Hausgrundstückes Neue Siedlung 10 können wir zusätzlich eine Löschwassermenge von 24 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen. Dieser Hydrant befindet sich auf der Leitung 180x16,4 PE. Ein weiterer Hydrant befindet sich in der Thurmer Nebenstraße in Höhe des Hausgrundstückes Rathausweg 14 auf der Leitung DN 150 AZ. Aus diesem Hydranten können wir ebenfalls eine Löschwassermenge von 24 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen.</i>	<u>ist berücksichtigt</u> Die Hinweise auf vorhandene Hydranten sind in die Planung eingeflossen. Die erforderliche Löschwassermenge lässt sich damit absichern.				
	Löschwasser	Weiterhin steht in Zi. 6.6, lit. b) Anstrich Trinkwasser/Löschwasser der Begründung, dass für einen näheren Hydrantenstandort ein Hydrant im Bereich des Wendehammers errichtet werden soll.	<u>wird berücksichtigt</u> 1. Aussagen zu den beschränkten Funktionen (erforderliche Spülzwecke u. Entlüftungen) des zu errichtenden Hydranten am Endpunkt Versorgungsleitung in der Planstraße sowie dessen Ungeeignetheit für Löschzwecke (Höhenlage bzw. Druckverhältnisse sowie Dimension geplanter Versorgungsleitung) wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. 2. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme abgeändert. Ein weitergehender Abwägungsbedarf an dieser Stelle ist nicht erkennbar.				
	Hinweis	zu errichtender Hydrant an Endpunkt Versorgungsleitung in der Planstraße soll zu erforderlichen Spülzwecken und zu Entlüftungen genutzt werden; aufgrund der Höhenlage bzw. der Druckverhältnisse sowie auch aufgrund der Dimension der geplanten Versorgungsleitung kann dieser Hydrant zu Löschzwecken nicht genutzt werden					
	Abwasserentsorgung Schmutzwasser Stn. v. 29.09.22	<i>Entsprechend vorliegender Ausführungsplanung können neue Kanäle im Trennsystem in Planstraße 2 (PG „Oberer Rathausweg“) in PG verlegt werden. Daran sind die geplanten Häuser jeweils separat anzuschließen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Zusammenhang mit dem bereits bestätigten B-Plangebiet zu betrachten. Die wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Mülsenbach wurde eine Regenrückhaltung mit Versickerung errichtet. Für das B-Plangebiet „Oberer Rathausweg“ ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgelegten Einleitmengen in den Mülsenbach nicht überschritten werden.</i>	<u>ist und wird berücksichtigt</u> 1. Nebstehende Aussagen werden zur Kenntnis genommen. 2. Im Zuge der Erschließung hat der Erschließungsträger einen separaten Erschließungsvertrag mit der WWZ GmbH abgeschlossen. Dort werden die fachlichen Fragstellungen behandelt. 3. Für den Neuanschluss sind Versorgungsleitungen in der Planstraße vorgesehen. 4. Die wasserrechtliche Erlaubnis für den 1. BA ist inzwischen erteilt. Die UWB erteilt diese jeweils nur für den jeweiligen Bauabschnitt. Der Standort ist im BBP Wohngebiet „Mühlberg“ bodenrechtlich verankert. 5. Die Einhaltung der Einleitmenge ist Sache der Erschließungsplanung. 6. Nach diesseitiger Kenntnis kann diese auch für die Gesamtanlage eingehalten werden.				
	Hinweise	<i>keine trink- und abwasserseitige Erschließungen durch WWZ; Erschließung der Flächen Aufgabe eines Bau- o. Erschließungsträgers; PG „Oberer Rathausweg“ ist Bestandteil der abgeschlossenen Erschließungsvereinbarung des BBP „Rathausweg“ Trassen neuer Ver- und Entsorgungsanlagen in nicht öffentlichen Grundstücken zu Gunsten der WWZ grundbuchlich sichern</i>	<u>ist und wird berücksichtigt</u> Die gegebenen Hinweise, so noch nicht geschehen, werden in die Anl. 2 der Begründung übernommen. Die Hinweispflicht ist damit erfüllt.				

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
13		<i>weitere Abstimmungen zu Errichtung der Erschließungsanlagen mit Frau Reiche (Fachplanerin), Telefon 0375 533-409</i>					
	<i>Schutzflächen</i>	<i>Entlang südöstlicher Grundstücksgrenze des PG befinden sich Druckerhöhungsanlage (DEA) und Steuerkabel im Eigentum der WWZ; Anlagen sind zu Gunsten der WWZ grundbuchlich gesichert Zwecks Bestimmung der genauen Lage des Steuerkabels kann sich der Erschließungsträger bitte mit unserem Meister für elektrische Anlagen, Herrn Schwarze, Telefon 0375 533-7031, in Verbindung setzen.</i>	<i>ist und wird berücksichtigt 1. Der Bereich der DEA ist im BBP als Fläche für die Wasserversorgung zweckgebunden festgesetzt. Er ist damit bodenrechtlich anderen Nutzungen entzogen. 2. Das Steuerkabel wurde nachrichtlich einschließlich eines Schutzstreifens in den BBP aufgenommen und so für die weitere Planung kenntlich gemacht. Der Hinweis zur Lagebestimmung wird in die Anl. 2 der Begründung aufgenommen und mit Übergabe der Unterlagen dem Erschließungsträger kundgetan. Damit ist dbzgl. die Hinweispflicht hinreichend beachtet.</i>				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen / Gegebene Anregungen / Hinweise haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren
--	--

Abwägung BBP „Oberer Rathausweg“ Ortsteil Thurm (22.04.2024)

Tab. 3 Übersicht Stellungnahmen Nachbargemeinden nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
14	Stadt Lichtenstein Stn. v. 13.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
15	Stadt Hartenstein	Seitens der Stadt Hartenstein wurde zum offengelegten Entwurf keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich keine erkennbaren Belange auf, die negativ berührt sein könnten.	Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Stadt Hartenstein ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.				
16	Stadt Wildenfels	Seitens der Stadt Wildenfels wurde zum offengelegten Entwurf keine Stellungnahme abgegeben. Zu dem, in Geltungsbereich und geplante Nutzungsumfang unveränderten, offengelegten Entwurf vom 17.06.2022 erhob die Stadt Wildenfels (Stn. v. 13.09.22) keine Einwände. Seitens des Planungsträgers drängen sich aus diesem Entwurf keine erkennbaren Belange auf, die negativ berührt sein könnten.	Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Stadt Wildenfels auch weiterhin ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.				
17	Gemeinde Reinsdorf Stn. v. 28.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
18	Stadt Zwickau	Seitens der Stadt Zwickau wurde zum offengelegten Entwurf keine Stellungnahme abgegeben. Seitens des Planungsträgers drängen sich keine erkennbaren Belange auf, die negativ berührt sein könnten.	Für das weitere Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Stadt Zwickau ausreichend berücksichtigt sind, folglich ergibt sich kein Abwägungsbedarf.				
19	Stadt Glauchau Stn. v. 04.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				
20	Stadt Oelsnitz / Erzgebirge Stn. v. 04.03.24	keine Einwände	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Damit ergibt sich kein weiterer Abwägungsbedarf.				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren / kein Abwägungsbedarf
--	--

Tab. 4 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach Einwender zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 II BauGB

Nr.	Stellungnahme / Eingang	Aussage / Anregung / Einwand / Kritik	Abwägungsvorschlag und Begründung	Beschluss zu Abwägungsvorschlag			
				J	N	E	B
		Keine Stellungnahmen eingegangen	Da keine Bedenken und Hinweise zur Planung eingingen, ergibt sich zum offengelegten Entwurf folglich auch kein Abwägungsbedarf. Es drängen sich über die im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit den damaligen Einwendern im gegenseitigen Einvernehmen geklärten Belange (kein verkehrsseitiger Anschluss des PG an den Rathausweg) keine weitergehenden abwägungsrelevanten Sachverhalte auf.				

Legende / Auswirkungen auf die weitere Planung

Berücksichtigung bzw. Kenntnisnahme

	Vorgetragene Aussagen haben keine Auswirkungen auf weiteres Verfahren / kein Abwägungsbedarf
--	--