

GEMEINDE: **MÜLSEN**

LANDKREIS: ZWICKAU

LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „MÜLSEN ORTSMITTE“

GEMÄß § 13A BAUGB

DIE GEMEINDE MÜLSEN BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

A PLANDARSTELLUNG

B FESTSETZUNGEN

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND **BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE 1-5**
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDE MÜLSEN
ST. JACOBER HAUPTSTRAÙE 128
08132 MÜLSEN
TELEFON: 037601 / 500 - 0
FAX: 037601 / 500 - 50
E-MAIL: INFO@MUELSEN.DE

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
INDUSTRIESTRAÙE 1
08280 AUE
TELEFON: 03771/ 34020-48
FAX: 03771/ 34020-40
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

AUE, 10.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1</u>	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>PLANVERFAHREN</u>	<u>5</u>
2.1	Allgemeines zum Verfahren	5
2.2	Verfahrensschritte	6
<u>3</u>	<u>PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	<u>8</u>
4.1	Rechtliche Grundlagen	8
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	9
<u>5</u>	<u>VORHANDENE GUTACHTEN / ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG</u>	<u>14</u>
<u>6</u>	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>21</u>
6.1	Gegenüberstellung zum Flächennutzungsplan	21
6.2	Inhalt der 2. Änderung – Änderungsvermerk zur Satzung vom 10.08.2023	21
6.3	Auswirkungen auf den Rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung)	24
6.4	zusätzliche rein informative Hinweise	25
6.5	Ver- und Entsorgung	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	technische Planung Stand 16.06.2023	3
Abbildung 2:	Übersichtslageplan zu den Geltungsbereichen	7
Abbildung 3:	Lageeinordnung Pappel mit Buntspecht-Höhle	20
Abbildung 4:	Gegenüberstellung Urfassung / 1. Änderung und 2. Änderung	21
Abbildung 5:	Visualisierung Bestand	28
Abbildung 6:	Visualisierung Planung	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Südwestsachsen	9
Tabelle 2:	ergänzende relevante Auswertung aus der Satzungsfassung RP Region Chemnitz	10

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1.1:	Auswirkungsanalyse (Stand 14.06.2023)
Anlage 1.2:	IGEK Ergänzung Einzelhandel
Anlage 2:	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 3:	Beurteilung Verkehrsbelastung
Anlage 4:	Entwässerungskonzept (Stand 08.08.2023)
Anlage 5:	Artenschutzgutachten

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
2. Änderung Bebauungsplan „Mülsen Ortsmitte“	1: 1.000

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für den Bebauungsplan „Mülsen Ortsmitte“ ist aktuell die 1. Änderung rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.06.2020 die Satzung des Bebauungsplans „Mülsen Ortsmitte“ zur 1. Änderung (Stand: 20.05.2020), bestehend aus der Satzung u. ihrem zeichnerischen Teil (M 1:500) als Satzung beschlossen u. die Begründung gebilligt. Die 1. Änderung wurde durch Veröffentlichung im Mülsengrund-Kurier (amtliches Verkündungsblatt) vom 27.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenträger Ratisbona Projektentwicklung KG aus Regensburg plant nunmehr im Bereich der **Flurstücke 166/2, 169/24 und Teilflächen von 169/2 u. 166/6 der Gemarkung Mülsen St. Jacob** die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Der Neubau eines Lebensmittelmarktes soll der Verbesserung der Versorgungssituation im südlichen Ortsteil von Mülsen dienen, da es in den Ortsteilen Niclas, Ortmannsdorf, Neuschönburg und Marienau keine eigene Nahversorgung gibt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist die **Errichtung des Lebensmittelmarktes Edeka** geplant, einschließlich eines Backshops, mit einer ca. 1.588 m² großen Verkaufsfläche (davon ca. 1.488 m² Lebensmittelmarkt, ca. 100 m² Backshop). Das Bauvorhaben wird mit 65 PKW-Stellplätzen ergänzt.



Abbildung 1: technische Planung Stand 16.06.2023

(Quelle: Übergabe durch Vorhabenträger per E-Mail am 08.08.2023)

Durch die Ansiedlung eines Edeka-Marktes als Anbieter der Nahversorgung, welcher die Ortsmitte von Mülsen komplettiert, soll deren Funktion als **faktischer zentraler Versorgungsbereich** im Sinne eines Ortszentrums mit Bushaltestelle, Verwaltungszentrum, Ärztehaus, Kleinunternehmen usw. ausgebaut werden.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Vervollständigung der Ortsmitte u. Entwicklung zu einem Zentralen Versorgungsbereich
- Sicherstellung einer Lebensmittelversorgung auf hohem Niveau
- Sicherstellung einer hohen Qualität und Quantität des Sortimentes
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Bus, Fußwege, öffentliche Verkehrsflächen)
- Anziehung und Bindung von Kaufkraft, Gewerbebetrieben und Gewerbesteuern
- Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen

Es werden dabei Teilflächen der **ausgewiesenen Mischgebietsfläche MI 4 und MI 5 überplant**. Die bisherigen Flächenzuordnungen (Baugrenzen, öffentliche Grünfläche und Flächen für Erhalt von Bäumen und Sträuchern) müssen daher geändert werden. Da dies einen Eingriff in die Grundzüge des Bebauungsplanes „Mülsen Ortsmitte“ darstellen, ist dieser **im Zuge einer 2. Änderung anzupassen**.

Die Begründung enthält ausschließlich die wesentlichen Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 2. Änderung entstehen. Auf eine vollumfängliche Beschreibung des gesamten Plangebietes wird aber verzichtet, da diese der Urfassung inklusive der 1. Änderung zu entnehmen ist.

2 PLANVERFAHREN

2.1 ALLGEMEINES ZUM VERFAHREN

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a Baugesetzbuch** durchgeführt. Das Verfahren zur Urfassung wie auch zur 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde analog durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 gelten im beschleunigten Verfahren (Auszug):

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- *Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.*
- *Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 VERFAHRENSSCHRITTE

Der Vorhabenträger Ratisbona Projektentwicklung KG aus Regensburg hat mit Schreiben vom 27.01.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch schriftlich gestellt.

Der Gemeinderat hat am 07.02.2022 (Beschluss GR 11/2022) den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Mülsen Ortsmitte“ im OT Mülsen St. Jacob im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a i. V. m. 13 BauGB gefasst. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Mülsengrund-Kurier (amtliches Verkündungsblatt) vom 23.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde Mülsen hat die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB während der üblichen Dienststunden in der Zeit vom 07.03.2022 bis 18.03.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich innerhalb der Frist von 2 Wochen zur Planung schriftlich äußern. Dies wurde durch Veröffentlichung im Mülsengrund-Kurier (amtliches Verkündungsblatt) vom 23.02.2022 mit ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger Landesdirektion Sachsen, Planungsverband Region Chemnitz und Landratsamt Zwickau) wurden im Rahmen der Vorabeteiligung mit Schreiben vom 06.07.202 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Vorabeteiligung wurden in den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 06.03.2023 (Beschluss GR 08/2023) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum v. 11.04.2023 bis einschließl. 19.05.2023 wurde durch Veröffentlichung im Mülsengrund-Kurier (amtliches Verkündungsblatt) vom 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung u. die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 03.07.2023 (Beschluss GR 66/2023) die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen. Der Gemeinderat wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschließen.

3 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Landkreis Zwickau. Es zählt zur Gemeinde Mülsen und zur Gemarkung Mülsen St. Jacob.

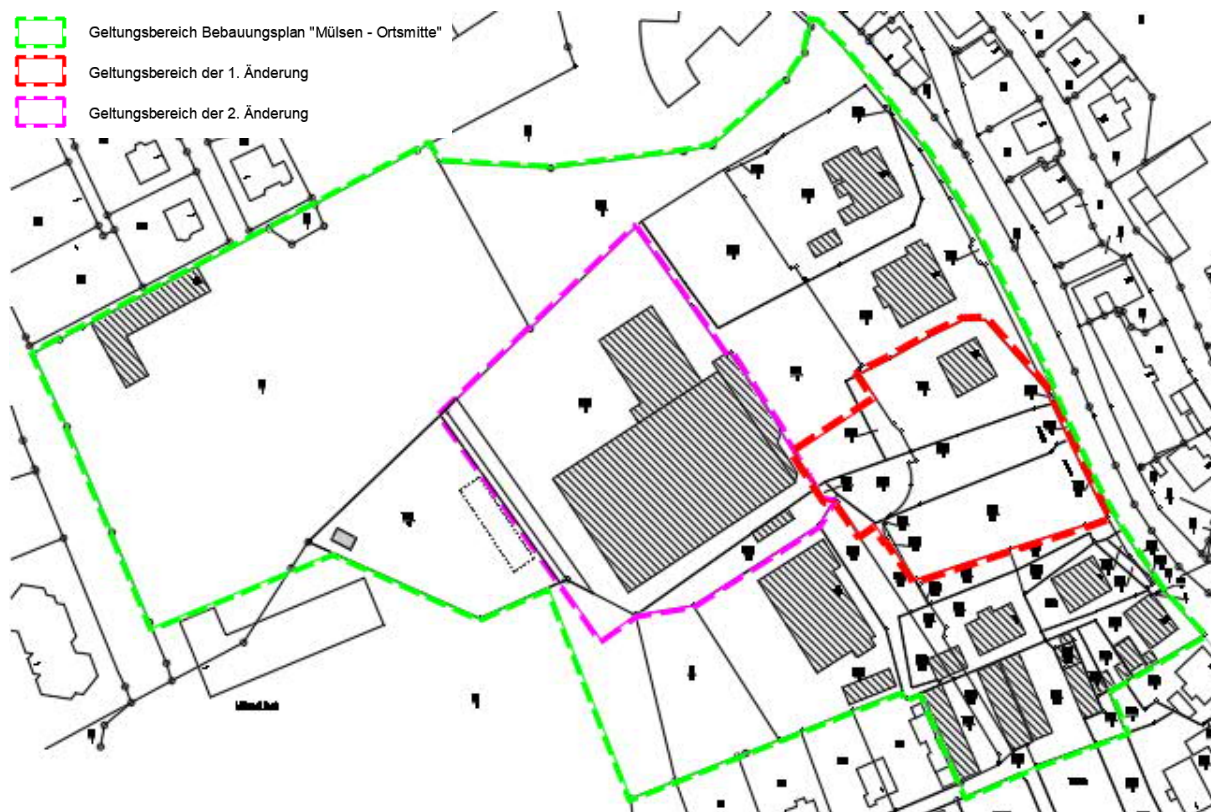


Abbildung 2: Übersichtslageplan zu den Geltungsbereichen

(Quelle: Bauleitplanung N1 Ingenieurgesellschaft mbH)

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes v. 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 2 des Gesetzes v. 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Regionalplan Südwestsachsen** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011)
- **Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz** – in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- **Sächsisches Wassergesetz** (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz** (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

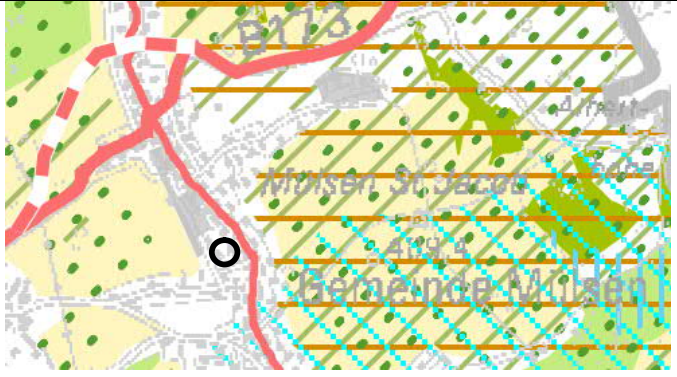
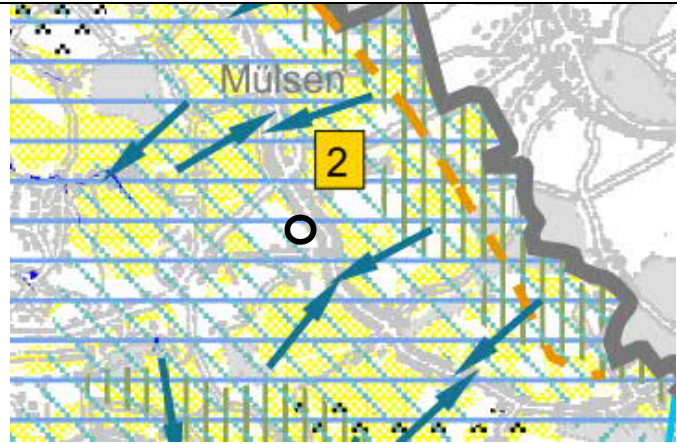
4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN


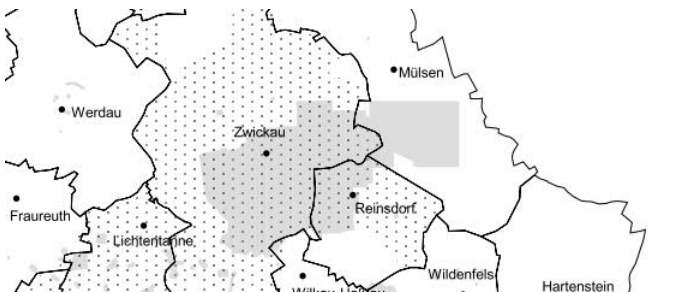
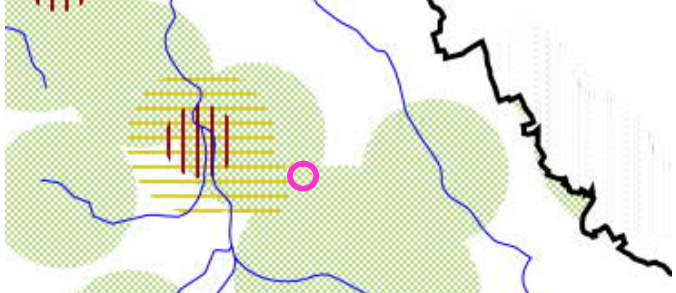
Regionalplan (RP) Südwestsachsen

Für die Gemeinde Mülsen gilt der Regionalplan Südwestsachsen. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.10.2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19.07.2012 ist Kapitel 2.5 Windenergienutzung des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Für die Gemeinde Mülsen lassen sich nachfolgende für das Vorhaben relevante Sachverhalte [O / O] aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Südwestsachsen

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 1 – Raumnutzung</p> <p>Keine Angaben</p>
	<p>Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1) <p>Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> — Kaltluftentstehungsgebiet (Kap. 2.1.6) — Frisch- und Kaltluftbahn (Kap. 2.1.6) <p>Bezeichnung der regional bedeutsamen Aussichtspunkte</p> <p>2 Höhenzug westlich Müsengrund</p>


Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> ==== Arsen ••• Regionale Schwerpunktgebiete der Altlastenbehandlung <p>Oberirdische Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> Regionale Schwerpunkte mit Sanierungsbedarf — Fließgewässer <p>Altablagerung</p> <ul style="list-style-type: none"> ⌈⌋ Steinkohlenbergbau
	<p>Karte 8 – Bergbauumgang</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Hohlraumgebiete (Gebiete, in denen mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist, d.h. in denen unterirdische Hohlräume bekannt sind)
	<p>Karte A 1-3 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz</p> <p>Sommerquartiere/Wochenstuben</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Aktionsbereich von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial Großer Abendsegler Kleiner Abendsegler Zwergfledermaus Zweifarbelfledermaus Großes Mausohr Breitflügel-fledermaus



Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (RP RC)

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Mülsen lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] ergänzende relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 2: ergänzende relevante Auswertung aus der Satzungsfassung RP Region Chemnitz

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <p>Grundwasser und Oberirdische Gewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung ▨ Regionale Schwerpunktgebiete der Grundwassersanierung

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 13 – Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</p> <ul style="list-style-type: none"> sehr relevante und relevante Multifunktionsräume sehr relevante Räume relevante Räume
	<p>Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1) Frischluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1) Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1) Wirkungsraum / Siedlungsgebiet¹

Weitere ergänzende Darstellungen zum Regionalplan Südwestsachsen liegen nicht vor.

Auswertung

Die vorangegangenen Kartenauswertungen verdeutlichen, dass das Vorhaben grundlegend den raumordnerischen Belangen nicht entgegensteht. Eine weiterführende Auswertung zu den relevanten Sachverhalten Artenschutz u. Bodenschutz / Altlasten erfolgt unter dem Punkt 5 - vorhandene Gutachten / Anlagen zur Begründung (hier: Sachverhalt Naturschutz / Artenschutzgutachten) und dem Punkt 6.4 - zusätzliche rein informative Hinweise.

Im Weiteren erfolgt, in Bezug auf das Vorhaben selber, ergänzend noch eine Auseinandersetzung mit den durch das Vorhaben berührten raumordnerischen Zielsetzungen zum Einzelhandel:

- **Z 1.7.1** sind im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierter Lage zur Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einzelhandelseinrichtungen ein zentraler Versorgungsbereich auszuweisen (Auszug) erforderliche räumliche Konzentration der (großflächigen) Einzelhandelseinrichtungen für die innerstädtische Funktionsvielfalt und Attraktivität der gewachsenen Stadtstrukturen Regelungen zu treffen, um der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, der Änderung in der Bevölkerungsstruktur, der Funktionskonzentration hinreichend Rechnung zu tragen, damit der Einzelhandel integrativer Bestandteil der Stadtentwicklung wird.¹

¹ Textteil Gesamtfortschreibung Regionalplan Südwestsachsen (Seite Z-10, B-32) (Auszug)

- *Unter dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde zu verstehen, in dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und gastronomische Angebote, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für Versorgung der Einwohner der Gemeinde, ggf. auch nur eines Teils der Gemeinde (Stadtteilzentren) ... von Bedeutung sind. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums der Gemeinde zukommen.²*
- *Mit der Festlegung und Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lage einschließlich der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche wird sichergestellt, dass nur hier eine Neuansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelseinrichtung insbesondere mit innenstadtrelevantem Sortiment zulässig ist.³*
- *Planerische Grundlage für die räumliche Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche können die meist vorhandenen Stadtentwicklungskonzepte sowie die zu erarbeitenden Städtebaulichen Entwicklungskonzepte sein. Diese sind erforderlich, um Lösungsansätze für die zu erfüllende Einzelhandelsfunktion mit den damit verbundenen Problemstellungen wie erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen, Wohnortnähe, Erreichbarkeitsbedingungen sowie die Nutzung von Brachflächen aufzuzeigen.⁴*
- ***G 1.6.1** In der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen d. Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.⁵*
- *Die Attraktivität eines Stadt- oder Gemeindezentrums hängt maßgeblich von einer ausgewogenen Angebotsmischung aus Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, Verwaltung und von seiner Stellung als Ort des gesellschaftlichen Lebens ab. Deshalb ist es zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen erforderl., insbesondere die Nahversorgung in der Region verbrauchernah, d. h. möglichst fußläufig oder zumindest mit zumutbarem Wege- und Zeitaufwand abzusichern.⁶*
- *Einzelhandelskonzepte können maßgeblich dazu beitragen, einerseits den Einzelhandel in den Innenstadt- oder Stadtteilzentren einer Kommune wieder attraktiver zu machen ... Somit bieten Einzelhandels- und Zentrenkonzepte den Kommunen die Möglichkeit, die Belange des Städtebaus und der Stadtentwicklung ganzheitlich zu betrachten und damit auch gestaltend auf die Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet Einfluss zu nehmen. Sie verbessern zudem den Schutz bestehender oder in Entwicklung befindlicher zentraler Versorgungsbereiche der jeweiligen Gemeinde vor unverträglichen Planungen*

² Textteil Gesamtfortschreibung Regionalplan Südwestsachsen (Seite B-32/33) (Auszug)

³ Textteil Gesamtfortschreibung Regionalplan Südwestsachsen (Seite B-33) (Auszug)

⁴ Textteil Gesamtfortschreibung Regionalplan Südwestsachsen (Seite B-33) (Auszug)

⁵ Textteil Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (Seite 64) (Auszug)

⁶ Textteil Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (Seite 65) (Auszug)

benachbarter Kommunen Sie tragen damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum Erhalt der Vielfalt und zur Verhinderung stadunverträglicher Verdrängungswettbewerbe bei.⁷

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des RPI SWS (Kap. 1.7) und RPI- RC (Kap. 1.6) ist die Ansiedlung des EDEKA-Marktes in einer städtebaulich integrierten Lage in der Ortsmitte von Mülsen St. Jakob grundsätzlich vertretbar und sinnvoll, da im Umfeld Einzelhandels- u. Dienstleistungsbetriebe wie Gemeindeverwaltung, Schule, Kindertageseinrichtung, einschließlich weiterer Komplementärnutzungen vorhanden sind.⁸

Im Ergebnis der Anlage 1.1 - Auswirkungsanalyse ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die Ansiedlung des Vollsortimenters in Mülsen perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde entsteht. Diese Analyse basiert auf dem geplanten Vorhaben (Errichtung des Lebensmittelmarktes Edeka) inklusive der geplanten Größe der Verkaufsfläche und dem grundsätzlichen Warensortiment eines Edekas.

Weiterhin liegt von Seiten der Gemeinde ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept vor, welches in Bezug auf den Punkt 2.5.1.5 „Einzelhandel und Nahversorgung“ (siehe Anlage 1.2) ergänzt wurde.

In Bezug auf im Regionalplan Südwestsachsen Kapitels 3.2 - Technische Infrastruktur sowie in der Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz Kapitels 3.2 – Energieversorgung und Erneuerbare Energien ausgeführten raumordnerischen Zielsetzungen ist zu sagen, dass eine Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung im Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen und damit grundsätzlich zulässig ist. Von Seiten des Bauträgers ist die Errichtung einer entsprechenden Anlage prinzipiell vorgesehen.

⁷ Textteil Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (Seite 67) (Auszug)

⁸ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 27.04.2023

5 VORHANDENE GUTACHTEN / ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Für die geplanten allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung liegen bereits Unterlagen vor, welche als Anlage 1.1 bis 5 der Begründung beigefügt werden. Diese sind grundlegend für den Geltungsbereich der 2. Änderung relevant und in der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Die Anlagen 1.1 (Stand 20.01.2022), 2 u. 3 wurden im Rahmen der Vorabbeteiligung bereits den Hauptträgern mit zur Verfügung gestellt. Deren relevante Rückläufe / Hinweise / Vorgaben wurden zwischenzeitlich berücksichtigt u. in entsprechenden Unterlagen / Gutachten (Anlage 1.2, 4 und 5) weiterführend beachtet / eingearbeitet.

Aufgrund der Stellungnahmen zum Entwurf wurde die Anlage 1.1 u.a. in Bezug auf die Erweiterungsabsicht des Penny-Marktes, Unterteilung in Zone 1 u. Zone 2 sowie dem Streuumsatz redaktionell fortgeschrieben (Stand vom 14.06.2023) und in der Satzungsfassung ausgetauscht.

Weiterhin erfolgten zwischenzeitlich zwischen Bauträger und Landratsamt Zwickau erforderliche Detailabstimmungen zum Thema Niederschlagswasser inklusive der Klärung der Grundlagen zum Bestandsgebiet unter Berücksichtigung der Nutzungen der Fläche in der Vergangenheit. Im Ergebnis dazu wird die Anlage 4 redaktionell fortgeschrieben (Stand vom 08.08.2023) und in der Satzungsfassung ausgetauscht.

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung aller Anlagen mit Wiedergabe der relevanten Vorgaben / Ergebnisse inklusive des Rücklaufs aus der Trägerbeteiligung zum Entwurf i. V. m. der weiterführenden Beachtung in Punkt 6 - Planinhalt und Festsetzungen sowie Punkt 6.4 - zusätzliche rein informative Hinweise.

Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 1.1):

Ergebnis: Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Ansiedlung d. Vollsortimenters in Mülsen perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde entsteht. Dies dient der Verbesserung und Qualifizierung der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Dementsprechend liegt im Ergebnis der Analyse eine städtebauliche Besonderheit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO vor, für die eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Mülsen und angrenzenden Gemeinden können ausgeschlossen werden.

Nach der vorgelegten Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung EDEKA-Supermarkt in der Gemeinde Mülsen als zentraler Versorgungsbereich sollten keine städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sein. Nach der Analyse liegt eine städtebauliche Besonderheit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vor, für die eine atypische

Fallgestaltung geltend gemacht werden kann. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.⁹

Eine atypische Situation kann bei einem großflächigen Nahversorgungsmarkt nicht durch seinen Betriebstyp, sondern nur durch seine städtebaulich integrierte Lage und Nahversorgungsfunktion begründet werden. Gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse (Stand: 20.01.2022) liegt eine solche städtebauliche Besonderheit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Begründet wird die städtebauliche Besonderheit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem städtebaulich integrierten Standort des geplanten EDEKA-Marktes, der zudem die Voraussetzungen zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs (zVB) erfüllt. Das Vorhaben dient deshalb der Verbesserung und Qualifizierung der Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet. Schädliche Auswirkungen auf die (faktischen) zVB in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Auf die weiteren Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Mülsen wirkt sich das Vorhaben zudem nur unwesentlich aus. Der Nachweis der atypischen Fallgestaltung kann aus Sicht der Raumordnungsbehörde nachvollzogen werden.¹⁰

Ergänzung zum Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (siehe Anlage 1.2):

In Bezug auf den Punkt 2.5.1.5 „Einzelhandel und Nahversorgung“ wurde das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept ergänzt.

Nachfolgende grundlegende relevante Sachverhalte sind herauszulesen (nur als Auszug):

- *Es wurden 2 wesentliche Entwicklungsziele für den Bereich Handel formuliert:
Erhalt, Stabilisierung und Ausbau der Versorgungsfunktion von Mülsen
Sicherung und Qualifizierung der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel sowie optimale Erreichbarkeit dieser Versorgungseinrichtungen*
- *Zur Sicherung der Grundversorgung sind folgende Projekte umzusetzen:*
 1. *Neuansiedlung eines Supermarktes am Standort St. Jacober Hauptstraße
.... nach der Ansiedlung eines Supermarktes als „Frequenzbringer“ kann sich dieser Bereich u.U. als sog. zentraler Versorgungsbereich entwickeln ...*
 2. *Verlagerung + Erweiterung des Penny-Marktes am Standort St. Jacober Nebenstraße*

⁹ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Kreisentwicklung vom 26.07.2022
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

¹⁰ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 05.05.2023 (Geschäftszeichen: C34-2417/571/38) (Auszug)

Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2):

Ergebnis: Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Es wurden Hinweise bzw. Anforderungen die Realisierung des Vorhabens gegeben (Öffnungs- und Anlieferungszeiten; Oberflächenbeschaffenheit der Fahrgassen des Parkplatzes; Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen; Schallleistungspegel der Lüftungsanlage).

Die fachliche Prüfung ergab, dass die Herangehensweise und die Bewertung den fachlichen Anforderungen entspricht, alle relevanten Geräuschquellen der Zusatzbelastung mit den dafür üblichen Prognoseansätzen berücksichtigt wurden und alle relevanten im Einwirkungsbereich der Planung befindlichen Immissionsorte (IO) mit dem jeweils zutreffenden immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch untersucht wurden.

Die Ergebnisse belegen, dass die an den jeweiligen IO zutreffenden Immissionsrichtwerte tags und nachts auf Basis der jeweils zugrunde gelegten Voraussetzungen der geplanten Geräuschzusatzbelastung hinreichend (um mindestens 6 dB(A)) unterschritten werden können und dass im Bereich der maßgeblichen IO keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm hervorgerufen werden, wenn insbesondere keine Nachtanlieferung durch Lkw erfolgt. Die Festlegung der dazu notwendigen technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen können in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorgelegte 2. Änderung des BBP keine Bedenken.¹¹

Nach den vorgelegten schalltechnischen Untersuchungen vom 30.03.2022 für den Neubau eines EDEKA-Marktes mit Backshop in der St. Jacober Hauptstraße 134 in 08132 Mülsen sind im Rahmen der Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Mülsen Ortsmitte Vorkehrungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.¹²

Beurteilung der Verkehrsbelastung (siehe Anlage 3):

Ergebnis: Es ist damit keine signifikante Verkehrsbeeinträchtigung durch LKW's im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

Im Ergebnis der Auswertungen für PKW's ergibt sich, dass bei einer angebauten Hauptverkehrsstraße mit einer Verkehrsstärke von 334 PKW's / Stunde und einer Stärke der Linksabbieger von 47 PKW's / Stunde keine baulichen Maßnahmen an der St. Jacober Hauptstraße erforderlich werden. Es ist damit keine signifikante Verkehrsbeeinträchtigung durch PKW's im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

¹¹ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Immissionsschutz vom 26.07.2022
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

¹² Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Kreisentwicklung vom 26.07.2022
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

Sachverhalt / Beurteilung Ver- u. Entsorgung / Entwässerungskonzept (siehe Anlage 4):

Ergebnis Entwässerungskonzept (Auszug):

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Trennsystem.

... Das Schmutzwasser wird über ein Rohrleitungssystem dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt und, falls notwendig, gegen Rückstau gesichert.

Die bestehende Entwässerung auf dem Grundstück ist nicht final geklärt. ...

Aus diesem Grund wird ein komplett neuer Regenwasseranschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal DN300 der Wasserwerke Zwickau geplant und beantragt. In einer Stellungnahme vom 08.08.2023 wurde die maximale Einleitmenge auf 10 l/s festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt dem Kanal zugeführt. Eine Versickerung ist im Baufeld nicht möglich. Aufgrund der Drosselung wird eine unterirdische Regenrückhaltung notwendig. Diese ist in ausreichender Dimensionierung eingeplant. Da der Regenwasserkanal DN300 im weiteren Verlauf mit der Einleitung in den Mülsenbach endet, berücksichtigt die Planung eine entsprechende Vorreinigung. Diesbezüglich befindet sich der Bauherr im Austausch mit der unteren Wasserbehörde. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird parallel zu den Entwässerungsanträgen eingereicht.

Abwasserentsorgung:¹³

Die Bemessung/ Dimensionierung der Rückhaltung hat entsprechend der von der WWZ GmbH vorgegebenen Einleitmenge zu erfolgen. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken:

- *Die vorgesehene Regenrückhaltung einschließlich einer Regenwasserbehandlungsanlage sind abwassertechnische Anlagen und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG.*
- *Diese ist bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Unterlagen in Papierform gemäß Wasserrechtsverfahrens- u. Wasserbauprüfverordnung (z.B. Erläuterungsbericht, Detailzeichn.) vom 14.03.2019 (WrWBauPrüfVO) zu beantragen. Das gültige Regelwerk, insbesondere DWA A 117, DWA A 166 (Notüberlaufwasserproblematik) sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*
- *Hinweise – Niederschlagswasser*
Da die Niederschlagswasserableitung in den Vorfluter über Kanäle der Wasserwerke Zwickau GmbH erfolgen soll, hat deren Zustimmung vorzuliegen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob für die vorhandene Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis existiert und diese die gegebenen falls zusätzlichen Niederschlagswassermengen aus dem Bebauungsgebiet mit abdeckt.

¹³ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Untere Wasserbehörde vom 22.05.2023
[Zeichen: 1460 - 621.41.02505/16]

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das DWA Arbeitsblatt A 102-2 und das DWA Merkblatt M 102-3 heranzuziehen.

*Die Schmutzwasserentsorgung hat über das Kanalnetz der WWZ GmbH zu erfolgen.¹⁴
Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 50 Abs. 1 SächsWG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Mülsen dem Regional- Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/ Werdau. Die Betriebsführung obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH. Diese ist im Vorfeld am Verfahren zu beteiligen. Das Pumpwerk Mittelgasse ist hierbei zu berücksichtigen. Die in der DIN 1986 – 100 geforderten Nachweise, z.B. Überflutungsnachweis, sind zu führen. Der § 55 WHG ist zu beachten.¹⁵*

Grundwasser:¹⁶

Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend ist d. Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern (§ 47 WHG, § 48 WHG und § 39 SächsWG).

Bohrungen/Erdaufschlüsse sind der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Baubeginn gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, ist dies anzugeben. Hierfür wäre dann anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich.

Sachverhalt Naturschutz / Artenschutzgutachten (siehe Anlage 5):

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatschG sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist eine größere Anzahl von Bäumen vorhanden. Die Erhaltungsflächen in den Randbereichen des Bebauungsplanes sind von naturschutzfachlich hoher Bedeutung in ihrem jetzigen Bestand. Der auf den Flurstücken 166/2, 166/6 vorhandene Baumbestand mit bereits parkähnlichem Charakter und teils markanten, ortsbildprägenden Großbäumen wird mit der Vergrößerung des Geltungsbereiches der ausgewiesenen Mischgebietsflächen MI4 und MI5 weichen müssen.

¹⁴ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Untere Wasserbehörde vom 26.07.2022 (Auszug)
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

¹⁵ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Untere Wasserbehörde vom 22.05.2023
[Zeichen: 1460 - 621.41.02505/16]

¹⁶ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Untere Wasserbehörde vom 26.07.2022 (Auszug)
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

Zudem werden Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern überplant, ohne eine Darstellung, in welchem Umfang in den Baumbestand eingriffen werden soll. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen sollen dem unkontrollierten Fällen von Bäumen jedoch entgegenwirken.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes wird gegen den in § 1 Abs. 6 BNatSchG formulierten Grundsatz verstoßen, dass Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen, Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie garten- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen sind. Durch Außerachtlassen dieser örtlichen Gegebenheiten nehmen die ökologischen Belange am Standort unwiderruflich Schaden. Die geplante Bebauung der Grundflächen steht nicht im Einklang mit den Belangen des Naturschutzes.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören. Als Fortpflanzungsstätten geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden (z. B. Balzplätze, Paarungsgebiete, Neststandorte, Brutplätze). Dazu zählen die am Standort noch vorhandenen Großbäume, die zum Teil Höhlungen, Astlöcher und Spalten aufweisen. Die Gehölze sind als Lebensstätten für die europäischen Vogelarten sowie die heimischen Fledermausarten geeignet und somit nach Bundesrecht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Die artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG sind zu beachten. Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen sind Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Aufnahme ggf. vorhandener Biotopbäume aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich.¹⁷

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Folgende Maßnahmen sind dafür aus gutachterlicher Sicht geeignet:¹⁸

- Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere der Baumbestand im Übergang zum Park an der Jakobus-Oberschule (potenzielles Jagdhabitat der Mopsfledermaus)

V2 – Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb möglicher Fledermausvorkommen und somit von November bis Februar vorzunehmen

¹⁷ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft vom 26.07.2022
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

¹⁸ Artenschutzgutachten vom 08.12.2022 (Auszug) (siehe Anlage 5)

V3 – Beleuchtungskonzept für Fledermäuse

- Kompensationsmaßnahmen:

FCS 1 – Anlage strukturierter Grünflächen: ... im Geltungsbereich neu geplanten öffentliche Grünflächen mit einer gebietstypischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

FCS 2 – Pflanzung von Vogelnährgehölzen: Gestaltung der Freianlagen geplanten Pflanzungen von Bäumen u. Sträuchern als Vogelnährgehölze (einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

FCS 3 – bei Nicht-Erhaltung und Fällung des Quartierbaums (Pappel mit Buntspecht-Höhle) sind 3 einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelnährgehölze nachzupflanzen.

FCS 4 – Anbringung von Quartieren: 12x Vogel-Nistkasten und 7x Fledermaus-Quartier; gilt nur bei Fällung des Quartierbaums (Pappel mit Buntspecht-Höhle) – zusätzliche Anbringung von Ersatzquartieren über das o.g. Maß hinaus – 3x Fledermaus-Quartier sowie 3x Vogel-Nistkasten

Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumsansprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumsanspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren. Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.



Abbildung 3: Lageeinordnung Pappel mit Buntspecht-Höhle

(Quelle: igc Chemnitz)

6 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 GEGENÜBERSTELLUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Mülsen verfügt seit 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für ihr Gemeindegebiet, in dem die Vorhabenfläche mehrheitlich als Mischgebiet und teilweise als Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Der FNP der Gemeinde Mülsen wird aktuell fortgeschrieben. Der Entwurf des FNP mit Stand März 2022 weist für die Vorhabenfläche keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum aktuell wirksamen FNP auf. ¹⁹

6.2 INHALT DER 2. ÄNDERUNG – ÄNDERUNGSVERMERK ZUR SATZUNG VOM 10.08.2023

1. Übernahme der Planzeichnung auf d. aktuelle Kartengrundlage (Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gemeinde Mülsen mit Stand vom 28.12.2022 (Quelle Flurstückgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnenn. - Version 2.0). Das amtliches Lagesystem ist RD83.
2. Fortschreibung der Rechtsgrundlagen und der Verfahrensvermerke
3. Anpassung der Planzeichnung / zeichnerischen Festsetzungen

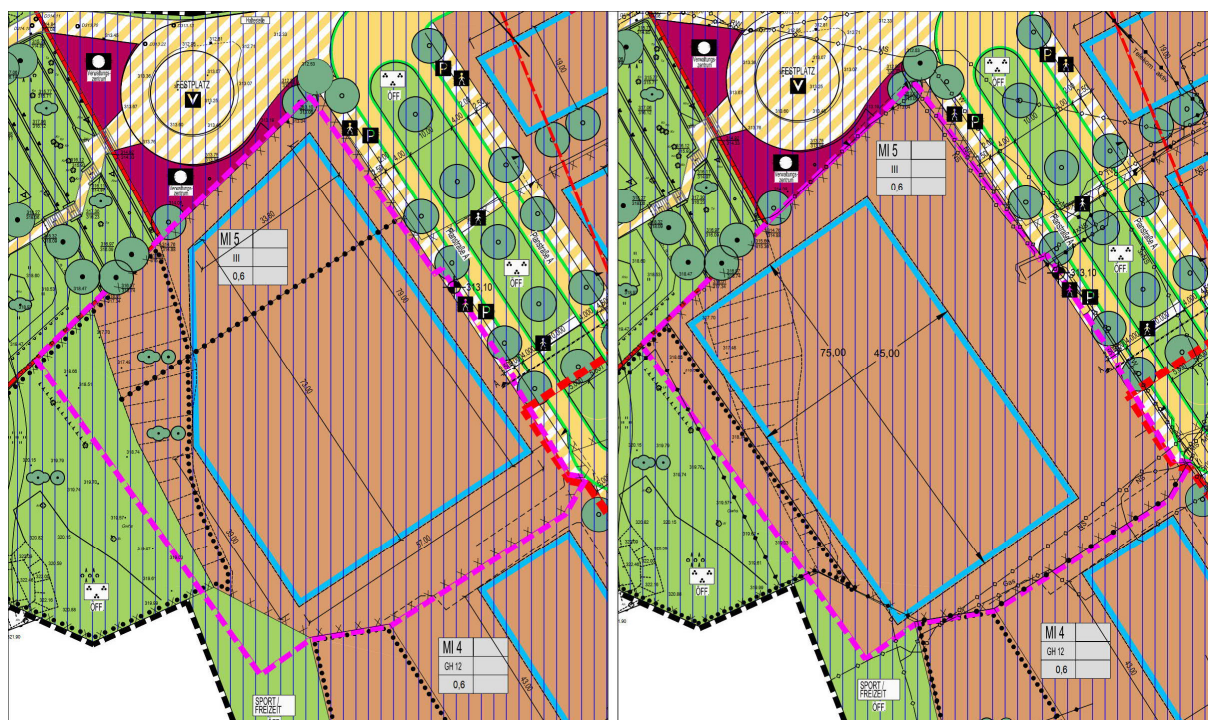


Abbildung 4: Gegenüberstellung Urfassung / 1. Änderung und 2. Änderung

(Quelle: Bauleitplanung N1 Ingenieuresellschaft mbH)

Links: Auszug Planzeichnung Urfassung / 1. Änderung
Rechts: Auszug Planzeichnung 2. Änderung

- Erweiterung Mischgebietsfläche MI5 und Verringerung Mischgebietsfläche MI4 durch Verschiebung Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“

¹⁹ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 29.07.2022 [Geschäftszeichen: C34-2417/571/33]

- Anpassung / Verschiebung Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche
- Reduzierung der Flächen zum Erhalt v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Reduzierung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Redaktionelle Darstellung der Bestandszufahrt zum MI5
- Redaktionelle Darstellung vorhandener Leitungsbestand

4. Ergänzung / Fortschreibung der textlichen Festsetzungen

unter Art der baulichen Nutzung – Nr. 1.2

Im MI5 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen im herkömmlichen Sinne) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, Elektroladesäulen zählen allerdings nicht dazu und sind somit zulässig.

unter Maß der baulichen Nutzung – Nr. 2.1

Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

unter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen – Nr. 4.2

Es sind ergänzend zum vorgenannten im MI5 Nebenanlagen / bauliche Anlagen in Form von Einkaufswagenbox, Werbepylon / Werbeflächen, Trafoanlagen, Fahrradstellplätze ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

unter Grünflächen – Grünordnerische Festsetzungen – Nr. 9.2

Kompensationsmaßnahmen (weiterführende Angaben siehe Anlage 5):

FCS 1 - Anlage strukturierter Grünflächen: Im Geltungsbereich d. Bebauungsplanes sind neu geplanten öffentliche Grünflächen mit einer gebietstypischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

FCS 2 - Pflanzung von Vogelnährgehölzen: Gestaltung der Freianlagen geplanten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Vogelnährgehölze (einheimische Vogelschutz- u. Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

FCS 3 - bei Nicht-Erhaltung u. Fällung d. Quartierbaums (Pappel mit Buntspecht-Höhle) sind 3 einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelnährgehölze nachzupflanzen.

FCS 4 - Anbringung von Quartieren: 12x Vogel-Nistkasten und 7x Fledermaus-Quartier; gilt nur bei Fällung des Quartierbaums (Pappel mit Buntspecht-Höhle) - zusätzl. Anbringung von Ersatzquartieren über das o.g. Maß hinaus - 3x Fledermaus-Quartier sowie 3x Vogel-Nistkasten

Die Nummerierung 10 und 11 unter den Festsetzungen wird zusammengefasst und neu nummeriert zu 10.1 und 10.2.

Neue Festsetzung Nr. 11 – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (weiterführende Angaben siehe Anlage 2)

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- *Die Öffnungszeiten des Vollsortimenters können in der Zeit von 07:00 bis 21:00 Uhr umgesetzt*
- *Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.*
- *Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich.*
- *Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechn. Sicht zu prüfen.*
- *Alle Anlagenteile sind entspr. des Standes der Technik auszuführen (z. B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).*
- *Das abgestrahlte Schallspektrum der luft- und klimatechnischen Aggregate muss entsprechend des Standes der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle 13 ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlage einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage o. die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.*

5. Ergänzung der Hinweise

Ergänzung Hinweis Nr. 16 – Geodätische Festpunkte:

... Es wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer u. mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 u. 27 des Sächs. Vermessungs- und Katastergesetzes hingewiesen.

Ergänzung Hinweis Nr. 20 – / Hinweise zum Denkmalschutz:

... Der geplante Einkaufsmarkt soll die Flächen der Parkanlage „Park am Kulturhaus der Textilarbeiter“ - Flur- Nr.: 158/7 bei 128a nach § 2 SächsDSchG ein Gartendenkmal berühren u. sehr dicht an selbiger errichtet werden. Sind Bereiche der Parkanlage betroffen ist n. § 12 SächsDSchG ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

Ergänzung Hinweis Nr. 25 – Altbergbau:

... Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes befand sich früher eine Lehmgrube/ Ziegelei. Hier sollte mit Auf- bzw. Verfüllungen gerechnet werden. Die daraus resultierenden spezifischen Baugrundverhältnisse sollten Beachtung finden.

Ergänzungen Hinweis Nr. 26 – Umgang mit radiologischen Hinterlassenschaften:

Sollte solches Material angefundener werden, wird empfohlen, von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen und abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtl. Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzl. Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- o. Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG, § 29 StrlSchV).

Neuformulierung Hinweis Nr. 27 – Anzeigepflicht bei Bohrungen:

Geolog. Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spät. 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Bezüglich der Übermittlung der bei den Untersuchungen gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) verweisen wir auf die § 9, 10 GeolDG

Neuer Hinweis Nr. 32 – Vermeidungsmaßnahmen

(weiterführende Angaben siehe Anlage 5)

- V1 - *Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesond. der Baumbestand im Übergang zum Park an der Jakobus-Oberschule (potenzielles Jagdhabitat der Mopsfledermaus)*
- V2 - *Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb mögl. Fledermausvorkommen u. somit von November bis Februar vorzunehmen*
- V3 - *Beleuchtungskonzept für Fledermäuse*

6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN (1. ÄNDERUNG)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans werden vollständig ersetzt. Auswirkungen auf die Darstellung bis einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Die textlichen Festsetzungen bis einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten grundsätzlich auch weiterhin für die 2. Änderung.

Es erfolgen im Zuge der 2. Änderung Ergänzungen / Fortschreibungen unter „Art und Maß der baulichen Nutzungen“, „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ und „Grünflächen – Grünordnerische Festsetzungen“.

Es werden weiterhin neue Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergänzt.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da diese Ergänzungen / Fortschreibungen einerseits der Umsetzung des Vorhabens im Bereich der 2. Änderung dienen bzw. andererseits aus Gutachten resultieren, welche eine Realisierbarkeit des Vorhabens innerhalb der Grenzen des gesamten Bebauungsplanes belegen / zulassen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise:

Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise bis einschließlich der 1. Änderung sind grundsätzlich auch weiterhin für die 2. Änderung. Es werden lediglich neue Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen u. bestehende redaktionell fortgeschrieben / ergänzt.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da diese Ergänzungen / Fortschreibungen einerseits der Umsetzung des Vorhabens im Bereich der 2. Änderung dienen bzw. andererseits aus Gutachten resultieren, welche eine Realisierbarkeit des Vorhabens innerhalb der Grenzen des gesamten Bebauungsplanes belegen / zulassen.

Die Übernahme der Planzeichnung auf die aktuelle Kartengrundlage (Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gemeinde Mülsen mit Stand vom 28.12.2022 (Quelle Flurstückgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0) hat keine Auswirkung auf Darstellung bis einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

6.4 ZUSÄTZLICHE REIN INFORMATIVE HINWEISE

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde: ²⁰

Prüfergebnis:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mülsen-Ortsmitte“ in der Fassung vom 06.07.2022 (Vorabbeteiligung TÖB) bestehen aus abfall-, altlasten- u. bodenschutzrelevanter Sicht unter Beibehaltung der Festlegungen, ausgehend von unserer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 07.06.2016, keine Bedenken.

Bewertung:

Laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 27.08.2015 sind im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke 166/1 und 169/9 der Gemarkung Mülsen St. Jacob als Altstandort „Ratiomittelbau TWM“ unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 93200726 registriert. Für den Altstandort liegt nur eine Formale Erstbewertung (FEB) vor. Zur Beurteilung der Altlastensituation am Altstandort war eine Historische Erkundung durchzuführen, welche von der Gemeinde am 17.05.2016 vorgelegt wurde.

²⁰ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Abfall, Altlasten und Bodenschutz vom 26.07.2022
[Zeichen: 1462 - 621.41.02505/3]

Prüfergebnis:

Nach erfolgter Prüfung dieser Unterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan "Ortsmitte" in Mülsen St. Jacob unter dem Vorbehalt, dass im Bereich der geplanten Grünanlage und der Mischverkehrsfläche zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch ein Bodenauftrag von mindestens 10 cm erfolgt, welcher die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält, keine Einwände. Die Durchführung der Maßnahme ist zu dokumentieren.

Begründung:

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Ratiomittelbau TWM“ (Altlastenkennziffer 93200726). Für diesen liegt eine Formale Ersterfassung vor. Von der Gemeinde Mülsen wurde im Mai 2016 eine Historische Erkundung erstellt.

Im Fabrikgebäude, welches zu den VEB Textilwerken Mülsen gehörte, und im Ratiomittelgebäude wurde gemäß den Angaben der Zeitzeugen nur in sehr geringem Mengen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung kann daher ausgeschlossen werden.

In den Bereichen der Planstraße A, der Mischverkehrsfläche und der geplanten Grünanlage des Entwurfes des B-Plans "Ortsmitte" in Mülsen St. Jacob befanden sich ehemals das Heizwerk und der Kohlelagerplatz. Diese Fläche ist aktuell asphaltiert. Eine Rückbaudokumentation zum Heizwerk liegt nicht vor.

Weitere Untersuchungen sind entbehrlich, wenn auf den Flächen Grünanlage und Mischverkehrsfläche, die nicht versiegelt werden sollen, ein Bodenauftrag von mindestens 10 cm Mächtigkeit zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erfolgt.

Grundsätzlich beträgt die nutzungsorientierte Beprobungstiefe entsprechend dem Anhang 1 Punkt 2.1 Tabelle 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beim Wirkungspfad Boden – Mensch für die Nutzung von Flächen als Industrie- u. Gewerbegrundstücke und Park- und Freizeitanlagen 0 – 10 cm. Insofern wären 10 cm Bodenauftrag zur Unterbrechung des Wirkungspfades ausreichend.

Nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) kann die Zuständige Behörde zur Erfüllung der sich aus § 4 dieses Gesetzes ergebenden Pflichten die notwendigen Maßnahmen treffen.

Die Pflicht zur Gefahrenabwehr bei schädlichen Bodenveränderungen besteht für die in § 4 Abs. 3 BBodSchG genannten Personen (Verursacher, Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt). Sie sind gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG als Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt Verpflichteter zur Durchführung der genannten Maßnahmen.

Hinweise:

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass mittels Bebauungsplan der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant wird. Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind noch Bestandsgebäude vorhanden. Wir weisen an dieser Stelle daraufhin, dass vor Abbruch etwaiger Gebäude das weitere Vorgehen mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden sollte.

Untere Denkmalschutzbehörde:²¹

Denkmalpflegerische Belange werden n. § 2 Sächs. Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) berührt – mehrere Einzeldenkmale befinden sich in Nähe des Vorhabenareal – im dicht bebauten Ortszentrum. Es gilt nach § 2 SächsDSchG den Umgebungsschutz zu beachten - ausgehend von:

- den Wohnhäusern in der St. Jacober Nebenstraße 60, 62, 68 und 78
- Vierseithof mit Wohnhaus, zwei Seitengebäuden, Scheune und Toreinfahrt in der St. Jacober Hauptstraße 122
- dem ehem. Rathaus / Sparkasse in der St. Jacober Hauptstraße 132
- dem ehem. Gasthof „Grafenburg“ in der St. Jacober Hauptstraße 128 – heute Neues Rathaus Mülsen

Der geplante Einkaufsmarkt soll die Flächen der Parkanlage „Park am Kulturhaus der Textilarbeiter“ – Flur- Nr.: 158/7 bei 128a nach § 2 SächsDSchG ein Gartendenkmal berühren und sehr dicht an selbiger errichtet werden.

Beschreibung des Gartendenkmals:

Kulturpark – Park am ehem. Kulturhaus der Textilarbeiter; Parkanlage mit terrassiertem Bereich und Treppenanlage, selten gewordenes Dokument von Grünanlagengestaltung aus der Zeit um 1960, Projekt im Rahmen des nationalen Aufbauwerkes der DDR

Hinweise:

- Die historisch gewachsene Siedlungs- und Bebauungsstruktur und das Ortsbild werden mit einem Einkaufsmarkt mit diesen Dimensionen in dieser Ortslage beeinträchtigt.
- Die erforderlichen Erdarbeiten haben die Baugrenze lt. Plan nicht zu überschreiten, um keine Schäden an der Parkanlage zu verursachen. Sind Bereiche der Parkanlage betroffen – es geht aus der Planung nicht hervor, ist nach § 12 SächsDSchG ein Antrag auf denkmalschutzrechtl. Genehmigung zu stellen.
- Es bestehen denkmalpflegerischen Einwände, da selbst landschaftstypische Formen und Materialien einen derartig viel Fläche in Anspruch nehmenden Einkaufsmarkt in einer ländlichen Region/ Straßendorf in der Ortsmitte nicht unterordnen lässt.

²¹ Stellungnahme Landratsamt Zwickau Sachgebiet Untere Denkmalschutzbehörde vom 22.05.2023
[Zeichen: 1460 - 621.41.02505/16]

- *Im Rahmen der Planung sind die genauen Höhen im Bezug zur angrenzenden Nachbarbebauung und zur Bebauung der historischen Industriehalle darzustellen, zu dokumentieren u. abzugleichen. Dieser Plan ist den Denkmalschutzbehörden vorzulegen. Eine Bildmontage mit Fernwirkung ist zu empfehlen.*



Abbildung 5: Visualisierung Bestand

(Quelle: Übergabe durch Vorhabenträger per E-Mail am 15.06.2023)

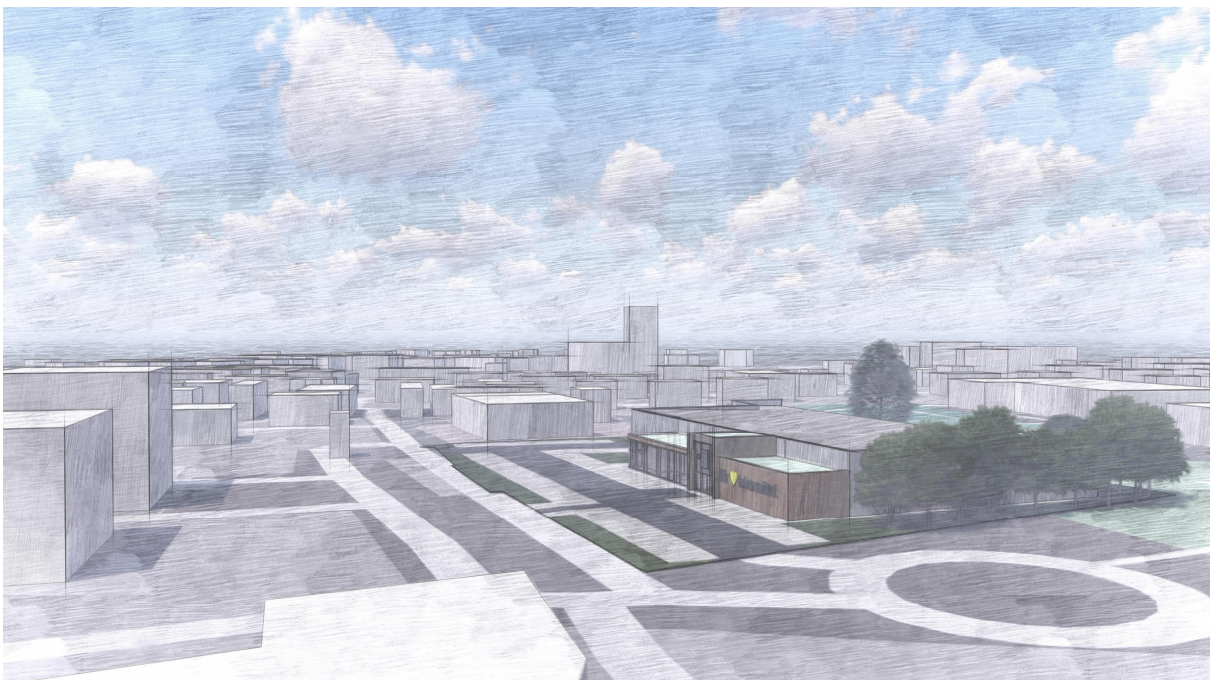


Abbildung 6: Visualisierung Planung

(Quelle: Übergabe durch Vorhabenträger per E-Mail am 15.06.2023)

Eine Beeinträchtigung der historisch gewachsenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur und des Ortsbildes durch das geplante Vorhaben (Errichtung des Lebensmittelmarktes Edeka) unter Berücksichtigung der Tatsache „Dimension des Bestandsgebäudes“ stellt sich nicht ein. Um das Thema Umgebungsschutz detaillierter zu beleuchten, wird auf die Visualisierung des geplanten Vorhabens für den Bereich der 2. Änderung verwiesen (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6).

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen hat keine grundlegenden Einwände gegen die beabsichtigte Maßnahme. Da sich im Planungsgebiet Einzeldenkmale, darunter auch ein Gartendenkmal befinden, ist nach § 2 SächDSchG der Umgebungsschutz zu beachten. Bei möglichen baulichen Veränderungen an den Kulturdenkmalen bedarf es jeweils einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Alle baulichen Maßnahmen müssen sich der architektonisch und maßstäblich in die gewachsene Siedlungs- und Bebauungsstruktur der Ortslage einfügen.²²

Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände, da die Belange in der Planzeichnung (Hinweise zur Planung) unter Punkt 20 Archäologische Untersuchungen bereits ausreichend berücksichtigt sind.²³

Die vorgenannten Ausführungen unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des LfD und LfA werden in Summe als Gesamtstellungnahme / Gesamtbewertung des Sachverhaltes angesehen und als hinreichend genau bewertet.

Löschwasser:

In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden erforderlich und im Bereich des Hausgrundstücks St. Jacober Hauptstraße 128 (Gemeindeamt Mülsen) im öffentlichen Versorgungsnetz vorhanden. Laut Stellungnahme von den Wasserwerke Zwickau GmbH vom 04.04.2023 wurde der vorgenannte Sachverhalt bestätigt.

Sächsisches Oberbergamt: ²⁴

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens wurde Steinkohle in ca. 850 - 880 m Teufe abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbeweg. sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Die Flutung des Zwickauer Bergbaureviers ist abgeschlossen. Die damit verbundenen Hebungen können ebenfalls als ausgeklungen betrachtet werden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind bisher keine durch den Steinkohlenabbau hervorgerufenen Erdrisse

²² Stellungnahme / E- Mail Landesamt für Denkmalpflege vom 09.06.2023

²³ Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 29.03.2023 (AZ: 2-7051/93/371-2023/6676)

²⁴ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 04.04.2023 (AZ: 31-4146/5361/87-2023/9817)

bekannt. Sollten Erdrisse angetroffen werden, so sind sie mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen.

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes befand sich früher eine Lehmgrube/ Ziegelei. Hier sollte mit Auf- bzw. Verfüllungen gerechnet werden. Die daraus resultierenden spezifischen Baugrundverhältnisse sollten Beachtung finden.

Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG):²⁵

Natürliche Radioaktivität - Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Wie bereits in den Planungsunterlagen aufgenommen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbaumaßnahmen im Planungsbereich radioaktiv kontaminierte, d. h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden.
- Sollte solches Material angefunden werden, empfehlen wir, von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen und abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzl. Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertung- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG, § 29 StrlSchV).
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.
- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle

Hinweise - Geologie / Baugrund

- Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen u. nicht auszuschließenden anthropogenen Auffüllungen wechsellagernde Solifluktuationsdecken in Form von Gehänge-

²⁵ Stellungnahme LfULG vom 03.05.2023 (Aktenzeichen: 21-2511/198/6)

lehmen und Schuttdecken sowie ebenfalls wechsellagernde Sande und Kiese an. Im Liegenden dieser Lockergesteine ist mit gradierten matrixgestützten Konglomeraten und Fanglomeraten mit wechselnd körnigen Sand- bis Schluffsteinen zu rechnen. Diese sind der oberrotliegenden Mülsen-Formation zuzurechnen.

- *Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.*
- *Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- u. vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 u. DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften u. Kennwerten) hinsichtl. der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßn. nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern o. auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.*
- *Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.*

Hinweise - Geogefahren

- *Nach uns vorliegenden Daten befinden sich im Plangebiet unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordn. (SächsHohlVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL www.bergbau.sachsen.de/8159.html erfolgen. Inwieweit das Plangebiet von unterirdischen Hohlräumen bzw. von deren Auswirkungen betroffen ist, ist beim Sächsischen Oberbergamt in Freiberg zu erfragen.*

Hinweise - Geodaten

- *Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe Schichtenverzeichnisse E-Mail-Anfrage an: bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.*
- *In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor.*
- *Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische u. rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls zur Verfügung unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de.*

Hinweise - Anzeige u. Übergabe der Ergebnisse v. geologischen Untersuchungen

- *Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).*
- *Bezüglich der Übermittlung der bei den Untersuchungen gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) verweisen wir auf die § 9, 10 GeolDG.*
- *Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).*
- *Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutz-gesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftl. Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Frei-staates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.*

6.5 VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasserversorgung: ²⁶

- *Für den geplanten Lebensmittelmarkt auf dem Flurstück 166/2 ist entsprechend den zu erwartenden Abnahmemengen für Trinkwasser der vorhandene Hausanschluss, der derzeit in einem Wasserzählerschacht endet, gegebenenfalls in eine andere Dimension auszuwechseln u. bis zum geplanten Gebäude zu verlängern. Der Anbindepunkt befindet sich dann am Endpunkt der Versorgungsleitung 63 PE. Der Wasserzähler wird dann im Gebäude installiert.*
- *Der Hausanschluss ist vom Vorhabenträger im Bereich Vertrieb zu beantragen. Danach werden wir die Herstellung beauftragen.*
- *Nach dem Wasserzähler beginnt die Kundenanlage. Entsprechend § 12 der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) muss die Installation durch einen im Ortsinstallateurverzeichnis der Wasserwerke Zwickau GmbH gelisteten Installateur erfolgen.*

Abwasserentsorgung: ²⁷

- *Für das geplante Baugrundstück besteht die Anschlussmöglichkeit über den vorhandenen Anschlusskanal an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 200 PP, der durch das nördlich angrenzende Flurstück 158/5 (Wendescheife) führt. Der Anschluss Grundstücks-*

²⁶ Stellungnahme Wasserwerke Zwickau vom 04.04.2023

²⁷ Stellungnahme Wasserwerke Zwickau vom 04.04.2023

entwässerungsanlage ist bis zum geplanten Gebäude zu verlängern. Vorhandene Altanlagen zur Schmutzwasserentsorgung müssen endgereinigt und stillgelegt werden.

Trinkwasserver- / Abwasserentsorgung St. Jacober Hauptstr. 134, Flurst. 166/3: ²⁸

- *Das Flurstück 166/3 wurde vorher als Unterabnehmer über das Flurstück 166/2 versorgt. Nach unserem Kenntnisstand gab es in diesem Gebäude längere Zeit einen Leerstand.*
- *Die separate trinkwasserseitige Erschließung des Hauses Nr. 134 (Flurstück 166/3) kann bei Bedarf über d. Versorgungsleitung 90x8,2 PE100, welche durch den nördl. Teil dieses Grundstückes verläuft, erfolgen. Ein neuer Hausanschluss muss hergestellt werden.*
- *Bei Herstellung eines separaten Vertragsverhältnisses für Trinkwasser wird auch ein Vertragsverhältnis für Schmutzwasser hergestellt. Der vorhandene Anschlusskanal liegt im nördlichen Teil des Grundstückes an und ist bis zum Gebäude zu verlängern (Grundstücksentwässerungsanlage).*
- *Bei Herstellung des Vertragsverhältnisses für Schmutzwasser wird ein Anteil an den Baukosten der öffentlichen Entsorgungsanlagen (BKZ) erhoben.*
- *Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesem Fall ebenfalls mit der vorgenannten Unteren Wasserbehörde zu klären.*
- *Die Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser sind von diesem Grundstückseigentümer auch in unserem Bereich Vertrieb zu beantragen.*

Stromversorgung: ²⁹

- *Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- u. Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).*
- *Die enthaltenen Bestandspläne geben Auskunft über die Lage u. die Art unserer Stromübertragungsanlagen. Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten.*
- *Beachtung der Forderungen und Hinweise*

Gasversorgung: ³⁰

- *Im ausgewiesenen Geltungsbereich betreibt inetz Leitungen u. Anlagen der Gasversorgung in der Druckstufe MOP 1,0. Die Leitungstrassen sind auf Grundlage der konzessionären Vereinbarung mit der Gemeinde Mülsen o. nach der Niederdruckanschlussverordnung gesichert.*
- *aus dem Lageplan gehen die betriebenen gastechnischen Anlagen im betreffenden Bereich hervorgehen; es wird empfohlen die Trassen im Bebauungsplan auszuweisen.*
- *Die eingetragenen Gasleitungen besitzen einen Schutzstreifen von: MD-Leitung 2,0 m (1,0 m beidseitig der LA) im LP blau dargestellt.*
- *Beachtung der bestehen Bau- u. Nutzungsbeschränk. im Bereich Versorgungsanlagen*

²⁸ Stellungnahme Wasserwerke Zwickau vom 04.04.2023

²⁹ Stellungnahme MITNETZ Strom vom 05.04.2023 (Z: VS-O-S-G ke-ro PVV 5700/2023, V101498)

³⁰ Stellungnahme inetz GmbH vom 14.04.2023 (Zeichen: NPQ/mü - 0665/2023)

Telekom:³¹

- *Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.*
- *Keine Einwände, für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- u. Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind*
- *Beachtung der Forderungen und Hinweise*

³¹ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.05.2023 (Aktenzeichen: Ost13_2023_42293)