

vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan der
Innenentwicklung

„Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen u.
Geräte / Erweiterung Betriebsgebäude Reinsdorfer
Straße 8b“, Ortsteil Mülsen St. Niclas

Aufstellung gemäß § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung vom 08.04.2022

Mit seinem zeichnerischen Teil (M 1:500) und textlichen Teil
sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhalt

Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 08.04.2022

Satzungsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen u. Geräte / Erweiterung Betriebsgebäude Reinsdorfer Straße 8b“ mit Nutzungskonzept (Stand April 2022)

Anlagen

Satzungsfassung der Begründung vom 08.04.2022

Vorhabenträger: Kenty Günther Landmaschinen- und Gerätehandel
Reinsdorfer Straße 8b
08132 Mülsen

Planungsträger: Gemeinde Mülsen
Sankt Jacober Hauptstr. 128
08132 Mülsen

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

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 08.04.2022

vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan der Innenentwicklung „Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen u. Geräte / Erweiterung Betriebsgebäude Reinsdorfer Straße 8b“, Ortsteil Mülsen St. Niclas

Begründung

Satzungsfassung vom 08.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	6
2 Beschreibung des Vorhabens	7
3 Ziele <u>und Erfordernis</u> der Planung	9
4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	10
5 Planungsrechtliche Einfügung	10
6 Städtebauliche Planungskonzeption	11
6.1 Prüfung <u>und Begründung</u> der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	11
6.2 Erschließung	13
6.3 Bauliche Nutzung	13
a) Art der baulichen Nutzung	13
b) Maß der baulichen Nutzung	13
c) Bauweise / abweichende Abstandsfläche / Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.4 Örtliche Bauvorschriften	18
6.5 Denkmalschutz	19
6.6 Technische Infrastruktur	19
a) Entwässerung / Entsorgung	19
b) Versorgung	20
7 Umweltbelange	21
8 Planverwirklichung	26

Tabellen im Text

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet

Anlagen

Anl. 1 Flächenbilanz

Anl. 2 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise

Anl. 3 Beurteilung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser für Neubau Unterstellhalle auf Flurstück 546/4, Mülsen St. Niclas

Anl. 4 Ökologische Wirkungsprognose

Anl. 5 Zustimmung Eigentümer Flst. 333/1 zu Verringerung Grenzabstand zu Flst. 546/4 auf 1,7 m auf 20 m Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen: Änderungen und Ergänzungen aufgrund nach den §§ 3, 13 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 03.08.2021 eingegangener Stellungnahmen

Schrift unterstrichen und Schriftfarbe rot: Änderungen u. Ergänzungen aufgrund der nach §§ 4aIII i.V.m 3, 13 jew. Abs. 2 BauGB zu Entwurf vom 13.01.2022 eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Das Unternehmen Kendy Günther (vorm. Friedhard Günther) Landmaschinen- und Gerätehandel betreibt sein Gewerbe seit 1992 auf dem Flurstück (Flst.) 546/4 der Gemarkung Mülsen St. Niclas. Der Betriebsstandort wurde 1992 auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Unterstellhalle für Landmaschinen und Geräte“ erschlossen und aufgebaut, indem das damalige Vorhaben der Errichtung einer Unterstellhalle für Landmaschinen umgesetzt wurde. Das Unternehmen hat sich seit dem erfolgreich entwickelt. 2003 erfolgte eine Umnutzung der ursprünglichen Unterstellhalle zu einem Betriebsgebäude mit Werkstatt, Verkauf und Büro.
- 2 Inzwischen müssen wieder Landmaschinen, Traktoren und Geräte im Freien auf dem Betriebsgelände abgestellt werden. Die bislang befestigten Flächen des Betriebsgrundstücks reichen dafür auch nicht mehr wirklich aus. Die erforderlichen innerbetrieblichen Verkehrswege und Präsentationsbereiche sind dadurch sehr eingeengt. Außerdem besteht für die Freien abgestellten hochwertigen Maschinen und Geräte eine erhöhte Diebstahlgefahr.
- 3 Auf dem Flst. 546/4 der Gemarkung Mülsen St. Niclas sollen deshalb die Voraussetzungen zur Errichtung einer Unterstellhalle für Landmaschinen und Geräte im rückwärtigen Teil des Flst. 546/4 sowie der Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes zur Reinsdorfer Straße ermöglicht werden.
- 4 Daher stellte der Vorhabenträger mit Datum vom 28.04.2021 bei der Gemeinde Mülsen auf Basis des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans „Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen u. Geräte / Erweiterung Betriebsgebäude Reinsdorfer Straße 8b“ einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen hat nach pflichtgemäßem Ermessen am 14.06.2021 über den Antrag des Vorhabenträgers entschieden und den kombinierten Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans (vÄBBP) „Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen u. Geräte / Erweiterung Betriebsgebäude Reinsdorfer Straße 8b“, Ortsteil Mülsen St. Niclas gefasst.
- 5 Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein kleinräumiges investives sowie spezifisches und vordringliches Vorhaben zur Verbesserung der betrieblichen Bedingungen und zur Schaffung von Arbeitsplätzen mit gleichzeitiger Verbesserung des Umgebungsschutzes des ansässigen Landmaschinen- und Gerätehandelsbetriebs. Vor diesem Hintergrund wird von den Beteiligten das kooperative Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als das geeignete Planungsinstrument angesehen.
- 6 Der VEP aus dem Jahr 1992 besteht nach zugänglichen Informationen bis heute fort¹. Augenscheinlich wirken auch deren grundlegende städtebauliche und planungsrechtliche Steuerungsfunktionen noch fort, insbesondere hinsichtlich der ausgeübten Nutzung, dem Vertrieb sowie der Wartung und Reparatur von Landmaschinen, Traktoren und Geräten. In Folge dessen stellt die planungsrechtliche Sicherung der gegenständigen Vorhaben eine Änderung des vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsplans und seiner Satzung dar.
- 7 Die Änderung soll wegen der Lage und des Umfangs der Vorhaben sowie der Überformung des Grundstücks dessen gesamte Fläche umgreifen und zur Herstellung der Rechtsklarheit als vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan nach § 12 Iff BauGB die rechtskräftige Satzung ersetzen.

¹ vgl. Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB, Rn. 42 zu § 7 BauGB-MaßnG, S. 1.749, 4. Auflage, München 1994
Begründung vÄBBP „Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen u. Geräte / Erweiterung Betriebsgebäude Reinsdorfer Straße 8b“, St. Niclas 6

- 8 Das Betriebsgrundstück liegt ortsaußwärts gesehen rechts der Reinsdorfer Straße und bildet hier unstreitig den Abschluss des bebauten Siedlungskörpers nach Osten. Aufgrund seiner bestehenden Bebauung und unmittelbaren Siedlungszugehörigkeit des Plangebiets (PG) mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mülsen St. Niclas soll der vÄBBP in Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (vgl. Zi. 6.1).
- 9 Im Zuge der erfolgten Offenlegung der Planunterlagen regte das SG Kreisentwicklung im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamts (LRA) Zwickau an, die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nochmals zu prüfen. Es bestünde keine rechtliche Verpflichtung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Daraufhin wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Fall nochmals geprüft. Im Ergebnis wird an der Aufstellung des vÄBBP im beschleunigten Verfahren seitens der Gemeinde Mülsen festgehalten (vgl. Zi. 6.1, Rn. 7ff).

2 Beschreibung des Vorhabens

- 1 Mit dem VEP sollen zwei Vorhaben begründet werden,
- a) die Errichtung einer Unterstellhalle für Landmaschinen und Geräte sowie
 - b) die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes durch einen Anbau an dessen straßenseitiger Front.
- a) Unterstellhalle für Landmaschinen und Geräte
- 1 Geplant ist die Errichtung einer geschlossenen Leichtbau-Fertigteilhalle mit den Abmessungen 25 m (L) * 15 m (B) * 6 m Traufhöhe. Die Gesamthöhe (Firsthöhe) soll ca. 7,5 m betragen. In Anbetracht einer kurzfristigen Maßanpassung ist die Gesamthöhe noch nicht ganz als verbindlich anzusehen. Verbindlich ist dagegen die angegebene Trauf- bzw. Wandhöhe.
- 2 Die Geschäfte des Unternehmens haben sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. D.h. es werden mehr Landmaschinen und Geräte vertrieben. Zwischen An- und Auslieferung werden diese derzeit im vorderen und mittleren Bereich des Betriebsgrundstücks zwischen den Arbeitsprozessen im Freien abgestellt. Kurz, die derzeit hier im Freien zwischen den Betriebsprozessen ungebraucht abgestellten Maschinen und Geräte beengen die Arbeitsprozesse inzwischen erheblich.
- 3 Die Unterstellhalle soll deshalb aus logistischen Gründen etwas abgerückt vom Betriebsgebäude im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks errichtet werden, um im erweiterten Vorfeld mehrere Arbeitsvorgänge wie Anliefern, Einlagern, Transportieren u.a. zukünftig kollisionsfrei und zeitgleich zu ermöglichen, ohne dafür benötigte Fahrwege zu blockieren, Rückstaus zu vermeiden und Betriebsabläufe zu stören. D.h. das Vorfeld ist so zu dimensionieren, dass es über seine gesamte Fläche auch mit Lastzügen angesteuert werden kann und diesen hinreichend Umlenkmöglichkeiten eröffnet.
- 4 Mit der konzentrierten Unterbringung neu angelieferter, aufbereiteter und abholbereiter Landmaschinen und Geräte im hinteren Grundstücksbereich sollen die Abläufe von Anlieferung, Verkaufspräsentation, Aufbereitung und Verladung im Arbeitsbereich sowie darüber hinaus die Sicherheit auf dem Betriebsgelände erheblich verbessert werden.
- 5 Verbunden mit der Errichtung der Unterstellhalle sind die Einrichtung von drei Arbeits- bzw. Ausbildungsplätzen.

- 6 In Reaktion auf die Offenlegung wurde die Planung für die Unterstellhalle teilweise überarbeitet. Insbesondere wird nunmehr eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (vgl. Zi. 5). Dem folgend wird der Hallenstandort geringfügig nach innen verschoben. Der minimale Grenzabstand von der NW-Seite vergrößert sich von 3 auf 4,5 m.
- 7 Die Andienung der Unterstellhalle soll nach der überarbeiteten Planung vom Arbeitsbereich nur noch auf deren Südostseite, also direkt von dem für die Anlieferung, Einlagerung und innerbetrieblichen Transport erforderlichen Vorfeld erfolgen. Die nunmehr verbleibende Vorfeldfläche ist sowohl in ihrem Umfang und auch in zusammenhängend nutzbarer Form mit der bereits bestehenden Betriebsfläche erforderlich, die Funktionsfähigkeit des prosperierenden Unternehmens für die Zukunft hinreichend zu gewährleisten.
- 8 Auf den anderen Seiten der Halle ist dagegen nur noch ein durchlässig befestigter Sicherheits-, Wartungs- und Pflegeumlauf mit max. 1,2 m Breite vorgesehen. Die äußeren Flächen zur Grundstücksgrenze sollen zur Randeingrünung umfänglich wieder bestockt werden (vgl. Zi. 7).
- 9 Der Untergrund ist zur Verbesserung der Gründungs- und Standsicherheit zu begradigen und tlw. dazu anzuheben. Der Halleninnenboden wird einen undurchlässigen Schutzbelag über der Bodenplatte erhalten. Die Hallengründung erfolgt als Tiefengründung in die über dem Rotliegendzersatz hangende Schwemm kies - Schicht des natürlich anstehenden Untergrunds.
- 10 Hallenuntergrund und sein Anschluss-Vorfeld sind entsprechend lastgerecht, d.h. für schweren LKW-Verkehr geeignet, zu befestigen. Die Vorfeldbefestigung erfolgt in geschlossener Betonbauweise bis zum Anschluss an die bestehende Betriebsfläche.
- 11 Für die Unterstellhalle besteht ein vordringlicher Bedarf. Der Neubau ist neben der vorbeschriebenen Verbesserung der Arbeitsprozesse am Standort insbesondere auch für die dringende Sicherung von Arbeitsmaterialien und hochwertigen abgestellten Maschinen und Geräten vor Diebstahl erforderlich.

b) Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes

- 1 Auch für die nächsten Jahre ist eine Fortsetzung dieser sehr positive Geschäftsentwicklung zu erwarten. Deswegen soll vorausschauend bereits in diese Vorhabenplanung auch die Errichtung eines straßenseitigen Anbaus an das Betriebsgebäude berücksichtigt werden. Dieser Erweiterungsbau mit nunmehr, unter Vermeidung einer Verlegung des anliegenden Gasanschlusses, reduzierten Grundmaßen von ca. 8,5 * 10 m und einer Traufhöhe von 5 m soll aus heutiger Sicht vornehmlich als Ausstellungshalle der Verbesserung der Maschinenpräsentationen für das Verkaufsgeschäft dienen.
- 2 Die Dachform eines flach geneigten Satteldachs in Verlängerung des Dachs des jetzigen Betriebsgebäudes ist zwar derzeit so angedacht. Da die Errichtung der Halle aber erst in 3 – 5 Jahren erfolgen soll, sind Dachform und Gesamthöhe noch nicht endgültig entschieden. Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und den Dachformen sollten daher dbzgl. Veränderungen im Bebauungsplan berücksichtigen. Dies gilt auch hinsichtlich der in den Bebauungsplan aufzunehmenden Baugrenzen.
- 3 Der Anbau wird auf bereits vollversiegelten Flächen errichtet. Die inneren Verkehrsflächen sind bei der Dimensionierung infolge der reduzierten Breite insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Zufahrt für die Feuerwehr hinreichend berücksichtigt.

- 4 Die bisherigen Betriebszeiten, Montag – Freitag 8 – 17 Uhr und in seltenen Fällen samstags 8 – 12 Uhr bleiben unverändert.

3 Ziele und Erfordernis der Planung

- 1 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind
- die Fortentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs durch Verbesserung des Betriebsregimes und der betrieblichen Abläufe, einschließlich der Arbeitssicherheit,
 - eine Verbesserung der Immissionssituation der umgebenden Wohnbebauung,
 - die Schaffung von 1 Arbeits- und 2 Ausbildungsplätzen in 2021 und 2022 sowie
 - der Schutz hochwertiger Maschinen und Arbeitsgeräten vor Diebstahl,
- 2 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen in städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde Mülsen ein, wie die
- Förderung der mittelfristigen Entwicklung des ortsansässigen mittelständigen Gewerbebetriebs,
 - damit verbunden die Erhaltung bestehender und das Entstehen neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde Mülsen,
 - den Erhalt und Fortentwicklung der bestehenden strukturellen dörflichen Mischung der Umgebung sowie von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe im Ortsteil St. Niclas,
 - damit verbunden, die Verbesserung der Wohnverhältnisse in solchen Gebieten sowie
 - die Stärkung der strukturprägenden mittelständigen Wirtschaft der Gemeinde Mülsen und die Entwicklung der Wirtschaftskraft der Gemeinde als Ganzes.
- 3 Das Erfordernis der Planung ergibt sich städtebaulich aus den inzwischen aufgelaufenen beengten Verhältnissen auf dem aktiven Betriebsgelände (Abstellen von Landmaschinen, Traktoren und Geräte im Freien, tlw. Durchführen von vorbereitenden Arbeiten für Präsentation und Verkauf auf dem Freigelände) und den damit zunehmenden Lärmbeeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung. Dem soll mit dieser Planung entgegengewirkt werden.
- 4 Eine denkbare externe Standortverlagerung z.B. im GE „Vettermannstraße“ wurde verworfen. Der Nichtanspruchnahme von Boden und Fläche am Ort stünden i.V.m. der erst entstehenden dauerhaften Trennung der Unternehmensteile die Erzeugung zusätzlichen Verkehrs vom etablierten Standort in der Reinsdorfer Straße zum externen Standort, zusätzliche Lärmbelästigung durch den erst dadurch generierten Verkehr der angrenzenden Wohnflächen mindestens bis zur Einmündung der Reinsdorfer in die Hauptstraße, erhöhte CO₂ u. NO_x-Emissionen gegenüber. Die Verlagerung wäre auch als örtlich und überregional klimaschädlich zu bewerten.
- 5 Darüber hinaus ist die gleichzeitig dauerhafte Manifestierung der Trennung der Unternehmensteile wirtschaftlicher Unsinn. Weiter widerspräche dies den plangegenständigen städtebaulichen Interessen der Gemeinde zur Förderung der örtlichen mittelständigen Wirtschaftsstruktur. Mit der Unterstellhalle wird zudem lt. Rn. 1 und 2 die Lärmsituation zur umgebenden Wohnbebauung verbessert. Danach ist nur eine einheitliche Entwicklungsmöglichkeit des Unternehmens an einem Standort Grundlage einer vernünftigen Planung.

4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das PG liegt am südwestlichen Rand des Ortskerns des OT Mülsen St. Niclas, nordwestseits der Reinsdorfer Straße. Im Nordosten und Südwesten schließenden die bebauten Grundstücken entlang der Reinsdorfer Straße an, im Süd- und Nordosten wird es von landwirtschaftlich genutzten Lager- und Freiflächen begrenzt.
- 2 Das Betriebsgrundstück fällt in seiner südost – nordwest – streichenden Längsachse flach geneigt ab der Mitte zu den äußeren Schmalseiten. Der Hochpunkt liegt bei ca. 347,2 m mittig der Südwestgrenze. Nach Nordosten fällt das Grundstück auf der Schmalseite um ca. 1,5 m.
- 3 Insgesamt hat das PG eine Größe von ca. 3.300 m². Es umgreift das gesamte Betriebsgrundstück (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet

Quelle Eigene Darstellung II / 2021

Anteiligkeit	Flst.Nr.	Bestandsnutzung // geplante Nutzungen
	546/4	Betriebsgrundstück bebaut mit Betriebsgebäude (Werkstatt-, Büro-, Verkaufsräumen) // Errichtung Unterstellhalle f. Landmaschinen / Erweiterung bestehendes Betriebsgebäude

5 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan ordnet das Vorhabengebiet den Räumen mit besonderen Handlungsbedarfen aus dem Steinkohlenbergbau zu. In diesen Räumen sind die Eigenentwicklungspotenziale zur Verbesserung der Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu fördern (Z 2.1.3.1). Dazu gehört insbesondere die Unterstützung und Förderung der gewerblichen Eigenentwicklungskräfte.
- 2 Die Planung ordnet sich mit ihren Nachverdichtungszielen im bestehenden Bebauungszusammenhang im Ortskernbereich von Mülsen St. Niclas in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.6, Z 2.2.1.9 / G 2.2.1.1; G 2.2.2.2) der Landesentwicklung ein.
- 3 Die Regionalpläne Südwestsachsen und Region Chemnitz (Entwurf) ordnen Mülsen als Eigenentwicklergemeinde ein. Planungen die der örtlichen Wirtschaft bzw. Gewerbebetriebe dienen sind möglich. Dies trifft für die Vorhaben dieser Planung uneingeschränkt zu.
- 4 Das Vorhabengebiet liegt im Bereich mit untergänglichem Altbergbau und in der Folge unterirdischen Hohlräumen sowie der Grundwassersanierung. Südöstlich des Plangebiets, im Bereich etwa entlang der Reinsdorfer Straße, legt der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz aus 2021 ein Vorranggebiet (VR) der Trinkwasserversorgung fest. Die angrenzenden Außenbereichsflächen sind als Regionaler Grünzug sowie als Vorbehalts- und künftig wohl Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem sind sie als Schwerpunktbereiche für den Erosionsschutz sowie als Kaltluftentstehungsgebiete ausgewiesen. Darüber hinaus wird die angrenzende Feldflur als regional bedeutsames Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung geführt. Mit dieser Planung erfolgt aber keine Ausweitung in diese Flächen.
- 5 Seit Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) im Jahr 2006 ist das Plangebiet inkl. seines angrenzenden Bereichs als Mischbaufläche dargestellt. Deren teilräumliche städtebauliche Grundkonzeption ist aus den Bestandsnutzungen des Bebauungskomplexes einer landwirtschaftlichen Wirtschaftsstelle (Flst. 332/2 u. 564/1, Teile von 546/5), Gewerbe (Flst. 546/4) und Wohnnutzung abzuleiten und danach als dörfliche Mischbaufläche zu charakterisieren.

- 6 In logischer Fortschreibung des Entwicklungsgebots des § 8 II Satz 1 BauGB auf die verbindliche Bauleitplanebene entspräche dies am Nächsten einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 I BauNVO. Der bestehende Gewerbebetrieb des Landmaschinenhandels und der -reparatur sowie seine geplante Entwicklung ordnen sich als ein der Versorgung des Gebiets dienender Handwerksbetrieb in die vorbeschriebene, teilräumlich begrenzte Darstellung im FNP ein.
- 7 Es ist weder eine Änderung des Flächennutzungsplans noch dessen nachfolgende Berichtigung im Rahmen dessen angestoßener Gesamtfortschreibung erforderlich.
- 8 Für das Vorhabengebiet besteht seit 1992 der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Unterstellhalle für Landmaschinen und Geräte“. Dieser soll entsprechend der gegenständigen Vorhaben und dieses Vorhaben- und Erschließungsplans geändert und mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt werden.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

- 1 Die Planungskonzeption setzt auf dem Antrag des Vorhabenträgers der im Nutzungskonzept und VEP dargelegten Vorhabenbeschreibung auf (vgl. Zi. 2). Die Vorhaben dienen der Erweiterung eines bestehenden örtlichen gewerblichen Betriebs. Der Betrieb ist als zulassungspflichtiger Handwerksbetrieb (Landmaschinenmechaniker) in der Handwerksrolle eingetragen.
- 2 Konzeptionell ist geplant, die Erweiterung nachverdichtend auf dem Betriebsgelände ohne Inanspruchnahme umgebender Freibereiche auszubilden (vgl. Zi. 6.3).

6.1 Prüfung und Begründung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

- 1 Der VEP bezieht das gesamte Betriebsgrundstück 546/4 aufgrund der Lage beider Vorhaben im Norden und Süden innerhalb dessen ein. Beide Vorhaben stellen eine Nachverdichtung des bis über die Hälfte seiner Tiefe bebauten und gewerblich genutzten Grundstücks i.S. § 13a I Satz 1 BauGB dar.
- 2 Das bebaute Betriebsgrundstück ist unstreitig Bestandteil des Siedlungsbereichs. Es liegt ortsauswärts gesehen rechts der Reinsdorfer Straße und bildet rechtsseits den Abschluss des bebauten Siedlungskörpers nach Osten. Linksseits reicht der im Zusammenhang bebaute Ortsteil weiter nach Südosten.
- 3 Eine Ausweitung in den bislang umgebenden unbebauten Außenbereich ist mit den Vorhaben nicht verbunden.
- 4 Aufgrund seiner bestehenden Bebauung und unmittelbaren Siedlungszugehörigkeit des Plangebiets (PG) mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mülsen St. Niclas sind die dbzgl. planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben.
- 5 Die Zulassung eines gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhabens ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, sind im Umkreis bis ca. 3,5 km um das PG nicht vorhanden.
- 6 Auch nach den umweltrechtlichen Voraussetzungen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.

- 7 Insgesamt ist es ca. 3.300 m² groß, die festgesetzte überdeckbare Grundfläche (§ 19 II, IV BauNVO) beträgt insgesamt ca. 2.830 m². Damit ist präzisierend die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben, eine Vorprüfung des Einzelfalls auf ggf. erhebliche Umweltauswirkungen nicht erforderlich.
- 8 Es gibt derzeit keinen mit diesem gegenständigen vÄBBP in sachlichem (inhaltliche Verbindung), räumlichen (gemeinsame Grenzen) u/o zeitlichen (parallele oder unmittelbar anschließende Entwicklung) Zusammenhang verwobenen weiteren BBP, der im beschleunigten Verfahren² auf Basis der § 13a bzw. 13b BauGB aufgestellt wird bzw. wird auch kein solcher angestrebt mit dem die Grenze der zulässigen Grundfläche von dann insgesamt 20.000 m² überschritten würde.
- 9 Die Anwendung ist auch städtebaulich begründet. Bei den mit diesen Vorhaben verfolgte kleinteilige Ergänzung und geringfügige Erweiterung innerhalb des bestehenden Betriebsgrundstücks der baulichen Betriebsanlagen handelt es sich nach der Definition, wie in Rn. 1 bereits dargelegt, auch um eine Nachverdichtung im städtebaulichen Sinn³.
- 10 Beim gegenständigen Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt dabei nur eine tlw. und geringfügige Erweiterung in den bislang ungenutzten Grundstücksbereich hinein (Bau der Unterstellhalle, Neuinanspruchnahme überdeckbarer Grundfläche von 600 m²). Die avisierte Erweiterung des Betriebsgebäudes erfolgt auf bereits versiegelter Fläche.
- 11 Das mit dieser Planung avisierten Nachverdichtungsansinnen bewirkt auch unmittelbar konkret die Stärkung der bestehenden kleinräumigen Nutzungsmischung des vielbeschworenen städtebaulichen Ideals der „Orte der kurzen Wege“. Es verbindet sehr kleinräumig Arbeiten und Wohnen miteinander, denn im Grundsatz handelt es sich um einen Familienbetrieb der mehreren Generationen Arbeit und Zukunft unmittelbar am Wohnort bietet. Über die Hälfte der Mitarbeiter wohnen im unmittelbaren Betriebsumfeld.
- 12 Das Vorhaben spart in erheblichem Umfang öffentliche und private Erschließungskosten. Übernahmen privat errichteter Infrastrukturen in die öffentliche Unterhaltungslast sind nicht erforderlich. Damit ist nicht nur anhand der planungs- und umweltrechtlichen Voraussetzungen, sondern auch städtebaulich eine Aufstellung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a I Satz 2, 1. Alt. BauGB konkret begründet und eröffnet⁴.
- 13 In der Folge wird für diesen vÄBBP von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 II Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I und der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a III, Sätze 1 - 5 BauGB abgesehen (zu den trotzdem zu ermittelnden Umweltbelangen, auch im Verhältnis zum VEP von 1992, vgl. Zi. 7). § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

² ausführlich, vgl. Steger/Wilken/Biedermann in Rixner - Biedermann - Charlier; Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Rn. 12ff zu § 13a BauGB, S. 268; 3. Auflage, Köln 2018

³ Der Begriff Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung. Nachverdichtung erfolgt z.B. durch Hinterlandbebauung, Aufstockungen oder dem Andocken von Flächen (vgl. Baunetz-Wissen, www.baunetz-wissen.de, Abruf Januar 2022). Sie ist per Definition unabdingbar mit einer Zunahme der baulichen Verdichtung und Versiegelung, insbesondere bzgl. der hierunter zu subsumierenden Hinterlandbebauung, verbunden. Nachverdichtung ist aber auch i.S. der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens (vgl. Baunetz-Wissen, a.a.O.).

⁴ Die 1. Alternative des beschleunigten Verfahrens darf bis zu einer zulässigen überdeckbaren Grundfläche von 19.999 m² angewandt werden. Diese Anwendungsgrenze unterschreitet der gegenständige Plan sehr deutlich (ca. 14%, mit der Neuinanspruchnahme ca. 3%).

6.2 Erschließung

- 1 Das PG ist verkehrsseitig von der unmittelbar anliegenden öffentlich gewidmeten Reinsdorfer Straße umfangreich erschlossen. Auch mit den geplanten Vorhaben besteht weiterhin eine ausreichende Ein- und Ausfahrt auf die Straße, u.a. für Fahrzeuge der Daseinsvorsorge. Die Reinsdorfer Straße ist im Querschnitt mit mind. 5,5 m Breite ausreichend bemessen.
- 2 Mit Errichtung der Unterstellhalle (konzentrierte Unterbringung neu angelieferter, aufbereiteter und abholbereiter Landmaschinen und Geräte im hinteren Grundstücksbereich sollen die Abläufe von Anlieferung, Verkaufspräsentation, Aufbereitung und Verladung im Arbeitsbereich; Verbesserung Sicherheit auf dem Betriebsgelände) sind keine Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es erfolgt lediglich eine Unterstellung bereits jetzt freistehend abgestellter Maschinen und Geräte im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- 3 Die perspektivische Erweiterung des Betriebsgebäudes soll aus heutiger Sicht vornehmlich der Verbesserung der Maschinenpräsentationen für das Verkaufsgeschäft dienen.

6.3 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Die mit dem dieser Planung zugrundeliegenden VEP ist in Fortführung der Ausführungen der Zi. 2 der grundlegende Zulässigkeitsrahmen umrissen. Da für das Gebiet des nunmehrigen VEP bereits ein solcher seit dem Jahr 1992 besteht und dieser die betriebliche Nutzung des Flst. 546/4 begründete, sollen die bestehende Nutzung und die geplanten Vorhaben in einem Plan nutzungs- und zulassungsmäßig zusammengefasst werden.
- 2 Daher bezieht sich der Zulässigkeitsrahmen dieses vÄBBP in der Textfestsetzung (TF) 1.1 (1) auf den Landmaschinenhandels- und -servicebetrieb als Ganzes. Damit wird die noch vorhandene Steuerungsfunktion des bestehenden VEP aufgegriffen. Die Zulässigkeit wird in den TF 1.1 (2) und (3) dann detailliert ausgeführt.
- 3 Der festsetzte Zulässigkeitsrahmen soll die kurz- bis mittelfristige Fortentwicklung des anstehenden Landmaschinenhandels- und -servicebetriebs planungsrechtlich sichern. Daher wurden auch nicht nur die beiden Vorhaben des VEP eng gefasst in diesen vÄBBP aufgenommen, sondern auch eine Erneuerung (Modernisierung) und evtl. Ersatzneubauten für bestehende Betriebsgebäude in den Zulässigkeitsrahmen. Dies gilt sinngemäß auch die Zulässigkeit der Errichtung / Einrichtung von dienenden Nebenanlagen.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sollen dem, auf dem bereits anthropogen überprägten Standort, ansässigen Betrieb eine langfristige Entwicklungsperspektive und eine umfangreiche Ausnutzbarkeit der verfügbaren und festgesetzten Baulandflächen zur Entwicklung eines kompakten und effizienten Baugebiets ermöglicht werden.
- 2 Die festgesetzte GRZ für die baulichen Hauptanlagen ist ausreichend bemessen diese aufzunehmen.
- 3 Aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur (Längen-Breiten-Verhältnis 3:1) soll in Ergänzung der angestrebten Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bauliche Nebenanlagen auf der gesamten festgesetzten Betriebsfläche auch künftig zulässig werden. Daher soll mit Blick auf die angestrebte langfristige, vollständig am Standort konzentrierte Betriebsentwicklung i.V.m. der hier bestehenden kleinräumigen Ver Arbeiten und Wohnen neben dem räumlichen auch deren faktische Zulässigkeit nicht beschränkt werden.

- 4 Mit der weiterhin unverändert zulässigen Überdeckungsfestsetzung von GRZ 1,0 für bauliche Anlagen nach § 19 IV Satz 1 BauNVO wird der Zulässigkeitsrahmen des § 19 IV Satz 2, 1. Halbsatz sowohl bzgl. der prozentualen Überschreitung wie auch der Kappungsgrenze überschritten. Sie ist auch städtebaulich begründet.
- 5 Die im Bestand bestehende Betriebsfläche ist fast vollständig versiegelt. Die Fläche wird auch vollständig betrieblich genutzt, zurzeit sogar übernutzt. Dabei werden insbesondere die innerbetrieblichen Verkehrswege erheblich behindert. Diesen erheblichen Beeinträchtigungen der betrieblichen Arbeitsprozesse soll mit der geplanten Erweiterung aber gerade langfristig entgegengewirkt werden (vgl. Zi. 2, lit. a), Rn. 3).
- 6 Die hinzutretende Betriebsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der neu zu errichtenden Halle wird soweit versiegelt, wie es zukünftig für kollisionsfreie und zeitgleiche Andienungs-, Aufstell-, Betretungs- und Unterhaltungszwecke erforderlich ist, ohne dies vorausschauend wiederum betriebsbehindernd zu stark einzuengen.
- 7 Seitens mehrerer Fachstellungen des LRA Zwickau ergingen dazu rechtliche und sachliche Einwände bzgl. der getroffenen Überdeckungsfestsetzung 1.2.1 (2) - von GRZ 1,0 für bauliche Anlagen nach § 19 IV Satz 1 BauNVO und der vollständigen Versiegelungsoption für die festgesetzten Baulandflächen.

o **zu den rechtlichen Einwänden**

- 8 Die Überdeckungsfestsetzung 1.2.1 (2) ist entgegen der Behauptung der Fachstellungnahme des LRA Zwickau bauplanungsrechtlich zulässig - und zwar nach § 19 IV Satz 3 BauNVO! Nach § 19 IV Satz 3 darf sowohl für die prozentuale wie auch die Kappungsgrenze des Satzes 2, 1. Halbsatz nach unten aber auch nach oben **ohne** besondere Voraussetzungen abgewichen werden⁵. Im Übrigen ergibt sich auch aus dem Wortlaut von § 19 IV Satz 3, „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“, auch keinerlei Beschneidung der Abweichungen, z.B. bzgl. eines Verbots eines Überschreitens der in Satz 2 1. Halbsatz aufgeführten Kappungsgrenze.
- 9 Unter Bezug auf die nunmehr nur noch als Orientierungswerte bestehenden Obergrenzen des § 17 BauNVO für bauliche Hauptanlagen (im zugrundeliegenden faktischen MD 0,6), ist diese Darlegung auch logisch und folgerichtig. Was also für Hauptanlagen möglich ist, muss folgerichtig auch für Nebenanlagen gelten. Die Überschreitung nach § 19 IV BauNVO tritt zu den Orientierungswerten nach § 17 I BauNVO hinzu. Dies machen die in § 19 IV Satz 2 BauNVO aufgeführten Überschreitungsmöglichkeiten von 50% der GRZ und insbesondere die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 deutlich. Von baulichen Nebenanlagen gehen in aller Regel auch nicht die selben Wirkungen, wie von baulichen Hauptanlagen aus. Dies indiziert insbesondere auch die Nichtanrechenbarkeit von Nebenanlagen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ). Damit ist eine städtebaulich beeinträchtigende Folge-Erhöhung durch die erhöhte Neben-GRZ nicht zu befürchten.
- 10 Die im vÄBBP verankerte Textfestsetzung 1.2.1 (2) ist danach auch rechtlich korrekt.

o **zu den sachlichen Einwänden**

- 11 In Auswertung der sachlichen Bedenken wurde die Planung überarbeitet. Die Position der Unterstellhalle wird von nordwestlicher Grundstücksgrenze 1,5 m nach innen gezogen. Um die Halle werden dreiseitig umlaufend, flächig größere Grünflächen festgesetzt (240 m² zu vormals 160 m²). Dazu wird in dem Bereich eine Versickerungsrigole errichtet, die ebenfalls unbefestigt bleibt.

⁵ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 22 zu § 19, S. 1316, 13. Auflage, Stuttgart 2019

- 12 Die Fläche der Neuinanspruchnahme für Bauland sinkt von 750 auf 600 m². Mit den getroffenen Planänderungen sinkt der festgesetzte Baulandanteil am gesamten Betriebsgrundstück 546/4 von vormals ca. 92% auf 86,1 % und das festgesetzte Bauland ist klar gegenüber Grün- und Entwässerungsflächen abgegrenzt.
- 13 Deren Nutzungszweck wird damit dauerhaft gegen eine anderweitige Beanspruchung geschützt. Die Betriebsfläche ist dauerhaft klar abgegrenzt, die städtebauliche Entwicklung eindeutig geklärt (weiter, vgl. Rn. 16ff).
- 14 Die nunmehr festgesetzte Betriebsfläche ist sowohl in ihrem Umfang und auch in zusammenhängend nutzbarer Form erforderlich, die Funktionsfähigkeit des prosperierenden Unternehmens für die Zukunft hinreichend zu gewährleisten. Die Arbeits- und Umschlagfläche soll dabei flächenverkehrsgeeignet angelegt und so bemessen werden, dass mehrere Arbeitsvorgänge wie Anliefern mittels Lastzügen, Einlagern, Transportieren u.a. zukünftig kollisionsfrei und zeitgleich zu ermöglichen, ohne dafür benötigte Fahrwege zu blockieren, Rückstaus zu vermeiden und Betriebsabläufe zu stören. D.h. das Vorfeld ist so zu dimensionieren, dass es über seine gesamte Fläche auch mit Lastzügen angesteuert werden kann und diesen hinreichende Umlenkmöglichkeiten eröffnet. Dazu muss es lastgerecht für schweren LKW-Verkehr befestigt sein. Mit den Änderungen wird nach diesseitiger Auffassung dem Grundsatz des §1a II S. 1 BauGB entsprochen.
- 15 Eine unter den vorgenannten Bedingungen rechtlich denkbare vollumfängliche Festsetzung des Grundstücks als Bauland mit einer GRZ von insgesamt 0,8 und überlagernden Festsetzungen zur Pflanzhaltung sowie ggf. zur Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wurde geprüft. Sie würde jedoch die städtebauliche Klarheit vermissen lassen und bodenfunktional nur vernachlässigbare weitere Gewinne produzieren. Daher wird sie **nicht** weiterverfolgt.
- 16 Aufgrund der Stellungnahme der SG Kreisentwicklung vom 14.03.2022 zum erneut offengelegenen Entwurf wurde deren Ansinnen einer weitergehenden Reduzierung der zulässigen GRZ von 1,0 im Bauland für bauliche Anlagen gemäß § 19 IV BauNVO nochmals geprüft. Der Anregung einer weiteren Verringerung der zulässigen Überdeckung des festgesetzten Baulandes mit bauliche Anlagen gemäß § 19 IV BauNVO wird jedoch nicht gefolgt. An der Festsetzung GRZ 1,0 für Anlagen nach § 19 IV BauNVO im Bauland wird, infolge der um ca. 200 m² verringerten Baulandfläche und der festsetzungsmäßigen Abtrennung von nicht versiegelbaren Grün- und nur teilversiegelbaren Ver- und Entsorgungsflächen der fortgeschriebenen Planung auf Flst. 546/4, auch weiterhin festgehalten.
- 17 Dabei wird die verbundene Einlassung zurückgewiesen, mit der Zulassung der GRZ für Anlagen nach § 19 IV BauNVO würde eine Vollversiegelung des Flst. 546/4 angestrebt. Sie entbehrt mit Bezug auf das Flst. auch jeglicher Grundlage. Bezugspunkt der Festsetzung ist das ausgewiesene Bauland. Das umfasst ca. 86,3% der Fläche des Flst. 546/3. Allein dieses darf zu 100% mit Anlagen nach § 19 IV überdeckt werden. Von der ausgewiesenen Baulandfläche sind wiederum ca. 120 m² wasserdurchlässig zu befestigen (Textfestsetzung 1.6 (1)), d.h. diese Flächen sind nur teilversiegelt. Infolge der nochmaligen Überprüfung wird eine anzurechnende undurchlässige Fläche von ca. 0,247 ha bzw. ca. 75,3 % des Flst. 546/4, inkl. ausgewiesener 0,11 ha VuE-Flächen erreicht.
- 18 Die gegenständliche Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Nachverdichtung des betrieblichen Grundstücks unter Verzicht einer Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks. Damit ist eine höhere Verdichtung bereits in der Maßnahme angelegt. Diese Innenentwicklung dient der Weiterentwicklung eines Gewerbebetriebs zur Verbesserung der betriebsinternen Logistik und Arbeitsbedingungen.

- 19 Textfestsetzung 1.2.1 (2) soll auf Betriebsflächen im Vor- u. Umfeld der baulichen Hauptanlagen (Betriebsgebäude und Unterstellhalle) mehrere Arbeitsvorgänge wie An-liefern, Einlagern, Transportieren u.a. kollisionsfrei und zeitgleich ermöglichen, ohne dafür benötigte Fahrwege zu blockieren, Rückstaus zu vermeiden und Betriebsabläufe zu stören. Freiflächen um u. zwischen Betriebsgebäuden sind daher so zu dimensionieren, dass sie über gesamte Fläche auch mit Lastzügen angesteuert werden kann und diesen hinreichend Umlenkmöglichkeiten (also unter Berücksichtigung kollisionsfreier Schleppkurven) auf Betriebsgrundstück eröffnet werden. Fahrwege, Ablade- u. Präsentationsflächen ergänzen Hauptbetrieb mit seinen Betriebsgebäuden und der Lagerhalle. Sie sind im vorliegenden Fall räumlich und betrieblich untrennbar mit einander verbunden. Dies macht auch städtebaulich unmittelbar Sinn. Flächenverbräuche an anderer Stelle werden eingespart, unnötiges Verkehrsaufkommen vermieden. Das gelingt aber nur, wenn am Ort alle Arbeiten im Freiraum um die Betriebsgebäude hindernis- und kollisionsfrei ablaufen können. Nur so kann auch erforderliche Arbeitssicherheit gewährleistet werden. Diese ist nach diesseitiger Auffassung auch unmittelbarer Bestandteil gesunder Arbeitsverhältnisse. Im erneuten Entwurf wurden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, ohne zu verbessernde betriebliche Arbeitsabläufe räumlich wieder zu sehr einzuengen und Bewegungshindernisse in Form eingestreuter Grünflächen im Arbeitsbereich erneut zu behindern. Daher wird an der im Entwurf vom 13.01.2022 gefundenen Lösung festgehalten.
- 20 Die Neuversiegelungen bewegen sich ausschließlich im nordwestlichen Grundstücksbereich. Der ist von seiner Hangneigung nach Nordwesten ausgerichtet. Umgebung ist dort unbebaut. Die Heckenstrukturen werden wieder aufgebaut. Die beanspruchten Böden sind gewerblich beeinflusst. Eine möglich erhöhte Flächenerwärmung wird also durch die mittel- bis langfristig durch die wieder herzustellende Hecke gedämpft. Es werden auch keine Wohngebäude durch die Erwärmung negativ beeinflusst. Eine Wärmeabstrahlung trifft zum einen landwirtschaftliche Lager- und großflächige Nutzflächen sowie in geringem Teil die äußeren rückwärtigen Freiflächen des Flst. 333/1. Aus alledem sind keine der Überschreitung zuzurechnenden erheblichen Beeinträchtigungen gesunder Arbeits-, umgebenden Wohnverhältnisse sowie Umweltauswirkungen erkennbar.
- 21 Die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) orientiert sich zunächst am vorhandenen Bestand. Mit der Festsetzung soll sich die weitere betriebliche Entwicklung auch weiterhin in den umgebenden baulichen Bestand einfügen.
- 22 Der festgesetzte untere Bezugspunkt an der Südspitze des Betriebsgrundstücks mit der Reinsdorfer Straße soll einen unmissverständlichen Ausgangspunkt für die weitere Bestimmung zulässigen HbA bilden. Die maximal zulässige HbA berücksichtigt neben den bestehenden und geplanten Gebäudehöhen dieses Vorhabens auch die topografische Struktur des Baugrundstücks mit einer leicht gewölbten Erhebung im mittleren Bereich der Südwestseite des Baugrundstücks.
- 23 Die Festsetzung der HbA von 11 m über dem unteren Bezugspunkt ermöglicht den geplanten Vorhaben eine auskömmliche Höhenentwicklung. Um eine Einfügung hinreichend zu gewähren, wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage festgesetzt. Damit sollen alle noch prägenden Bauteile baulicher Anlagen, auch solcher die keine Gebäude bzw. aus Gebäuden und Nicht-Gebäuden zusammengesetzten baulichen Anlagen sind, erreicht werden.

24 Da aber trotzdem für die gewerbliche Nutzung technische Anlagen zur Unterstützung des Betriebs notwendig sein können, die punktuell höher aufragen, wird für solche Anlagen gemäß TF 1.2.2 (3) ausnahmsweise eine begrenzte Überschreitung der HbA für zulässig erklärt. I.V.m. der Lage am Rand des eher überwiegend wohngeprägten Orts- teils sollen dabei jedoch bedrängende visuelle Wirkungen auf die Umgebung vermieden werden. Daher wird die zulässige Grundfläche auf maximal 20 m² und die Höhenüberschreitung auf maximal 10 m beschränkt.

c) Bauweise / abweichende Abstandsfläche / Überbaubare Grundstücksfläche

- 1 Die vorgeschriebene Einhaltung seitlicher Grenzabstände dient der baulichen Gliederung des PG nach außen. Die vormalige Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise in Form von Gebäudelängen die 50 m überschreiten dürfen, wird nicht weiterverfolgt. Infolge der weiter fortgeschrittenen Planungen wird nunmehr auf die Zulässigkeit von Gebäudelängen > 50 m verzichtet. Dies ist auch für die absehbar langfristige betriebliche Entwicklung hinreichend.
- 2 Die zulässige Bauweise entspricht uneingeschränkt der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Gleichzeitig wird damit auch auf eingegangene Stellungnahmen zur Ausgestaltung der Ortsrandbebauung eingegan- gen. Mit der Änderung der Festsetzung zur Bauweise soll eine deutliche Gliederung der Bebauung am Standort erhalten bleiben. Diesem Ziel dient auch das Einrücken der Unterstellhalle um 1,5 m von der nordöstlichen Flurstücksgrenze zzgl. der nunmehr die Unterstellhalle dreiseitig umfassenden Festsetzung einer Grünfläche zur Erhaltung bzw. Wiederpflanzung der in Teilen krankheitsbedingt gerodeten Baumhecke. Mit der Festsetzung wird Unterstellhalle dreiseitig eingegrünt und sichtgedimmt (vgl. auch Zi. 7).
- 3 Ein weitergehender Gliederungsbedarf, auch mittels überbaubarer Grundstücksflächen (üGF) wird dagegen nicht gesehen. Das PG und der Ortsrand sind vom Außenbereich her bereits durch bauliche Anlagen des ansäs- sigen Landwirtschaftsbetriebs mit vorgeprägt. Strukturell sind in faktischen Dorfgebieten, gerade auch in Orts- randlage größere bauliche Strukturen als maßstabsbildend anzusprechen. Das ist hier auch nicht anders.
- 4 Die im Bereich nahe an der Grenze zu Flst. 333/1 auf 20 m begrenzt abweichend festgesetzte Abstandsfläche soll die örtlich begrenzte Zulässigkeit der Erneuerung bzw. einem Ersatzneubau hier bestehender Gebäude am derzei- tigen Standort dienen. Insbesondere sollen so die innerbetrieblichen Verkehrswege in den rückwärtigen Grund- stücksbereich erhalten werden. Infolge einer vorgenommenen Nachbemaßung kann das Abstandmaß des Grenz- abstands von vormals 0,7 auf 1,7 m erhöht werden. Textfestsetzung 1.3 (2) wird dahingehend geändert. Mit der Vergrößerung des Abstandsmaßes zur Grenze wird die kleinräumige städtebauliche Situation entspannt, ohne vom Ziel der standortbezogenen Erneuerung bzw. einer Ersatzbebauung bestehender Gebäude abrücken zu müssen.
- 5 Auf dem angrenzenden Flst. 333/1 sind im Abstandsbereich auch keine baulichen Anlagen errichtet. Der Abstand zum dortigen Gebäudekomplex, hier einem an das eigentliche Wohngebäude angebauten Nebengebäudeteil be- trägt nunmehr minimal über 9 m. Zum eigentlichen Wohngebäude beträgt der minimale Abstand 14,4 m.
- 6 In ihrer Stellungnahme zum erneut offengelegten Entwurf vom 13.01.22 äußerte die Kreisentwicklung des LRA Zwickau Bedenken bzgl. nicht ausgeräumter potenzieller erheblicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzung des benachbarten Flst. 333/1. Der Nachbar sollte zum Verfahren und zu dieser planerischen Absicht explizit beteiligt oder Teile des Flst. in die Planung einbezogen werden. Dem wurde nachgekommen, indem der Eigentümer des Flst. 333/1 beteiligt wurde. Er stimmt der monierten Textfestsetzung 1.3 (2) schriftlich zu (vgl. Anl. 5). Die Plan- fassung mit der Originalunterschrift wird separat zu den Verfahrensunterlagen genommen.

- 7 Für die Bewertung der Auswirkungen ist vorab festzustellen, dass das Wohngebäude steht leer und zudem auch baufällig ist. D.h., außer dem hier **nicht** wohnenden Eigentümer kann auf absehbare Zeit niemand anderes, z.B. als Mieter hinsichtlich der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (z.B. Sicherheit, Gesundheit, Belichtung) erheblich beeinträchtigt werden. Der Verkürzungsbereich liegt auf NW-Seite des Hauptgebäudes von Flst. 333/1 in einem Azimuthwinkel von über 280° zur nächstliegenden Hausecke des eigentlichen Wohngebäudes. Der Abstand zu dieser Hausecke durch die zulässige Ausnutzung des reduzierten Grenzabstands verringert sich durch das geringere Abstandsmaß von 15,2 auf 14,4 m. Unmittelbar sind an das Wohngebäude auf seiner Nordwestseite im EG-Bereich Nebengebäude angebaut. Wiederum unmittelbar daran stockt am Gebäudekomplex auf der NW-Seite ein mittelgroßer Laubbaum. Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse sind nur infolge von Lage und geringfügiger Distanzverkürzung ab frühestens 5. April bis spätestens 5. September im wenige-Minuten-Bereich erwartbar. Bei einer Grundstückslänge von gesamt ca. 94,5 m, einer Länge der Freiflächen hinter Gebäudekomplex ca. 65,5 m; und einer gleichbleibenden Grundstücksbreite von ca. 22,9 m sind die Auswirkungen auf die Belichtung als nicht erheblich einzuschätzen. In den belichtungsschwachen Monaten ab Herbstbeginn bis Frühlingsbeginn entstehen auf das Wohngebäude gar keine Beeinträchtigungen der Belichtung.
- 8 Aus der nur geringfügigen und räumlich begrenzten Verkürzung des Grenzabstands sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Brandsicherheit und Gesundheit (z.B. Beeinträchtigung von Rettungswegen) auf das benachbarte Grundstück 333/1 zu erwarten.
- 9 Die Wohnverhältnisse des Flst. 333/1 werden also nicht erheblich beeinträchtigt. Der Vorwurf der Konfliktverschärfung läuft leer. Die Textfestsetzung 1.3 (2) bleibt unverändert bestehen.
- 10 Die Festsetzungen zur üGF sollen die Flexibilität für weitere bauliche Entwicklungen auf dem Baugrundstück ermöglichen. Die ungeteilte Überbaubarkeit soll den zu erwartenden Flächenbedürfnissen des ansässigen Betriebs hinreichend Rechnung tragen. Die üGF ist dabei auf die jeweils zulässige GRZ für die baulichen Hauptanlagen abgestimmt. Sie ist ausreichend bemessen, die für die baulichen Hauptanlagen zulässige Überbauung aufzunehmen und auch einen hinreichenden Gestaltungsfreiraum zu deren Platzierung zu ermöglichen.
- 11 Außerhalb des vorbeschriebenen 20 m - Bereichs mit abweichenden Abstandsmaßen halten die üGF die gesetzlichen Abstandsmaße ein. Im unmittelbaren Bereich gegenüber dem anstehenden Wohngebäude auf Flst. 333/1 wurde die üGF gegenüber dem offen gelegenen Entwurf um 3 m nach innen zurückgezogen. Damit sollen gegenüber diesem Gebäude hinreichend gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erhalten bleiben.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Insbesondere Werbeanlagen kommt i.V.m. gewerblichen Nutzungen in Bezug auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung, Reinsdorfer Straße) eine besondere gestalterische Bedeutung zu.
- 2 Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden haben je nach Ausgestaltung durchaus das Potenzial einer hohen Fern- und Störwirkung. Sie haben neben ihrer störenden Fernwirkung auch unmittelbare, negative Wirkungen auf die umgebende Wohnbebauung (optische Störung, Blendwirkung, Störung der Wohnruhe) und die Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs. Diese sollen vermieden werden.

- 3 Für eine umfassende Gewährleistung wurde die Festsetzung auf alle dergestalten Werbeanlagen durch die Formulierungen „aussenden“ und „betrieben“ umfänglich formuliert⁶.

6.5 Denkmalschutz

- 1 Innerhalb des PG befinden sich keine Kulturdenkmale. Auch für die engere Umgebung entlang der Reinsdorfer Straße sind lt. Denkmalliste keine Kulturdenkmale ausgewiesen. Das PG ist auch kein Bestandteil der im FNP dargestellten archäologischen Denkmalzone für den OT Mülsen St. Niclas.
- 2 Aufgrund der trotzdem bestehenden unmittelbaren Nähe zu der örtlichen archäologischen Denkmalzone und einem damit möglichen auffinden historischer Bodenfunde wurde die Meldepflicht für archäologische Funde als Texthinweis (TH) 3.5 in die Planung aufgenommen.

6.6 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutzwasser

- 1 Für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung besteht ein Vertragsverhältnis mit der Wasserwerke Zwickau (WWZ) GmbH. Die Entsorgung erfolgt nach Reinigung in einer vollbiologischen Kleinkläranlage (VBKA) gemäß DIN 4261 Teil 2 mittels Einleitung in den Mischwasserkanal DN 300 in der Reinsdorfer Straße.
- 2 I. V. m. dem Vorhaben sollen in den kommenden zwei Jahren 3 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Derzeit arbeiten 5 Arbeitskräfte im Betrieb. Eine Erweiterung der bestehenden VBKA ist erforderlich und auch im Rahmen der Erweiterung am eingetragenen Standort geplant.
- 3 Neue Schmutzwasseranfallstellen sind mit dem Vorhaben aber nicht verbunden.
- 4 Nach Aussage der WWZ kann das in der bestehenden vollbiologischen Kläranlage (VBKA) mit vorgeschalteter Abscheideanlage vorgeklärte Schmutzwasser auch weiterhin vollumfänglicher Menge in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Reinsdorfer Straße abgeleitet werden. Mit der Anpassung der VBKA und der von der WWZ avisierten Ableitungssicherheit kann die Schmutzwasserentsorgung für die umgriffenen Vorhaben als gesichert angesehen werden.

o Oberflächenwasser

- 1 In ihrer Stellungnahme zum offen gelegenen Entwurf gibt die WWZ eine zulässige Einleitemenge von 5 l/s in den öffentlichen Abwasserkanal in der Reinsdorfer Straße vor. Es ist geplant, deren Einhaltung durch den Einbau einer unveränderlichen Drosseleinrichtung (Lochblende o. vglb.)⁷ zu gewährleisten. Für die straßenseitige Erweiterung des Betriebsgebäudes wird daher eine Staukanallösung avisiert.
- 2 In Änderung der bisherigen Planung soll nunmehr im rückwärtigen Grundstücksbereich auf bestehenden und neu hinzutretenden Flächen anfallendes Niederschlagswasser über die Errichtung einer 2-Strang-Rigolenanlage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze versickert werden (vgl. Planeintrag VEP u. vÄBBP).

⁶ Grundsätzlich werden unter dem Terminus „mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt“ auch z.B. Werbeanlagen erfasst, bei denen vor gleichbleibender Lichtquelle hinterleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen einander ablösen (vgl. VGH BW B.v. 24.02.03, Az. 8/S 406/03). Da die gewerbliche Nutzung nur einen Betrieb betrifft, lassen sich aus der gegenständigen Festsetzung auch keine potenziellen rechtlichen Bedenken ableiten.

⁷ Über die genaue Art ist in der Ausführungsplanung zu entscheiden. Bodenrechtlich ist die Art der technischen Lösung ohne Belang.

- 3 Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrunds wurde dazu geprüft⁸ und ist gegeben. Unter dem hangenden Lößlehm liegen glazifluvatile Schwemmkiese und Rotliegendzersatz (Hangschutt) an. Der Durchlässigkeitsbeiwert der Schwemmkielesschicht(en) bewegt sich im Mittel bei $7 * 10^{-5}$, im liegenden Hangschutt aus Rotliegendzersatz bei $n * 10^{-6}$. Der Hangschutt weist jedoch als ungesättigte Bodenzone ein sehr gutes Filter- und Reinigungspotential beim Sickerdurchgang auf. Der erforderliche Abstand zur Sohle der Versickerungsanlage von 1 m kann eingehalten werden.
- 4 Die Untere Wasserbehörde (UWB) bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2022 die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds durch das in Anl. 3 beigefügte Gutachten vom 04.11.2021 als nachgewiesen.
- 5 I.V. beider Lösungen (Versickerung und gedrosselte Ableitung Niederschlagswasser mittels Stauraumkanal in den MW-Kanal der WWZ bestehen seitens der UWB keine Bedenken gegen die avisierte Gebietsentwässerung erhoben. Sie kann, unter Beachtung der einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen als gegeben angesehen werden. Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass im gesamten Bereich des festgesetzten Baulands und der Ver- und Entsorgungsflächen ggf. erforderliche Zwischenhaltungen u/o Vorreinigungen errichtet werden können. Diese fallen unter bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 I BauNVO. Sie sind im gesamten Bauland auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt gleichermaßen für die festgesetzten Ver- und Entsorgungsflächen als sachgebundene Anlagen.
- 6 Die von der UWB und der WWZ GmbH gegebenen Hinweise werden mit dem Vorhabenträger abgestimmt und in die Anl. 2 dieser Begründung noch ergänzend übernommen, soweit sie dort nicht bereits aufgeführt sind.
- 7 Die Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden als nachweisliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers in den parallel zu diesem vÄBBP erforderlichen Durchführungsvertrag übernommen.

- **Abfälle**

- 1 Das Betriebsgrundstück ist an die örtliche Abfallentsorgung angeschlossen. Anfallende Abfälle sollen auch weiterhin darüber entsorgt werden.

b) Versorgung

- **Trinkwasser / Löschwasser**

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) erfolgt aus dem örtlichen TW-Netz. Dafür besteht ein Vertragsverhältnis mit der WWZ GmbH.
- 2 Mit der Umsetzung der Vorhaben sind keine weiteren TW-Anschlüsse erforderlich.
- 3 Bei den Vorhaben im Rahmen dieses vÄBBP handelt es sich um Ergänzungen des bestehenden baulichen Bestands. Aufgrund der nur geringen GFZ von $< 0,7$ der bestehenden und mit diesem vÄBBP zulässig werdenden relevanten baulichen Anlagen und der Lage in einem faktischem Dorfgebiet (MD), ist von einer erforderlichen Löschwassermenge im Grundschatz $48 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$ über 2 Stunden auszugehen.

⁸ vgl. Fromm, R.; Beurteilung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser; Neubau einer Unterstellhalle auf dem Flurstück 546/4, St. Niclas; Oktober 2021 (vgl. Anl. 3)

4 Diese Löschwassermenge kann lt. Aussage der WWZ im erforderlichen Umfang (48 m³ / h über 2 Stunden) aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Der dafür zu nutzende Hydrant befindet sich im Einmündungsbereich St. Niclaser Hauptstraße / Reinsdorfer Straße auf der Leitung 180x16,4 PE. Der Hydrant ist ca. 250 m vom Betriebsgelände entfernt.

○ **Strom / Telekommunikation**

1 Die Versorgung mit Strom und die Telekommunikations-Versorgung erfolgen bereits aus dem örtlichen Versorgungsnetz. Entsprechende Anschlüsse in das Flst. 546/4 sind vorhanden, sie sind den Planzeichnungen des VEP und vÄBBP zu entnehmen.

2 Eine zusätzliche Erschließung des Flst. 546/4 aus dem anliegenden öffentlichen Netz durch das Vorhaben ist für beide Medien nicht erforderlich.

○ **Gas**

1 Für das Flst. 546/4 besteht eine Versorgung mit Erdgas von der Reinsdorfer Straße in das bestehende Betriebsgebäude.

2 Aufgrund der Stellungnahme des Versorgungsträgers und weiterer interner Überlegungen wird die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes reduziert. Die bestehende Anschlussleitung muss in der Folge nicht mehr verlegt werden.

3 Der Leitungsschutzstreifen von beidseits je 1 m bleibt vom geplanten Erweiterungsanbau des Betriebsgebäudes unberührt. Der Schutzstreifen wird auch durch Festsetzung eines Leitungsrechts im vÄBBP planungsrechtlich gesichert. In der Stellungnahme vom 28.02.2022 bestätigt der Versorgungsträger die im Entwurf vom 13.01.2022 gefundene Lösung.

7 Umweltbelange

1 Aufgrund einer, im Zuge der erfolgten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme ist vorab auf den vBBP 1992 und den dort festgesetzten Eingriffsausgleich (Baum- und Strauchpflanzung an NO-Seite 546/4) einzugehen. In der Stellungnahme wurde behauptet, der Eingriffsausgleich sei nicht erfolgt. Dem ist nicht so. In Umsetzung des vBBP wurde die an der NO-Seite festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung auf der abgewandten Seite des Flst. 546/4 gepflanzt (umlaufend um nunmehr geplanten Standort der Unterstellhalle). Der im vBBP 1992 festgesetzte Ausgleich wurde hergestellt, der dortige Konflikt bewältigt.

2 Im ursprünglich vorgesehenen Bereich liegen sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen an. Eine Pflanzung hätte in Konflikt zu diesen Anlagen gestanden.

3 Mit den zur erneuten Offenlegung eingereichten Änderungsunterlagen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2022 die Abarbeitung der Forderungen ihrer Stellungnahme vom 29.10.2021 zum Gesamtausgleich bestätigt (weiter vgl. Rn. 8 - 18, bes. Rn. 13ff).

4 Innerhalb des PG und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine rechtskräftigen Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Es liegt vollständig außerhalb der festgesetzten ÜSG des Mülsenbachs (Bezug 100-jähriges Hochwasserereignis) sowie dessen ügB (Bezug 200-jähriges Hochwasserereignis).

- 5 Allerdings lägen inzwischen, gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) vom 14.03.2022 die südöstlichen Teilflächen innerhalb der Teilzone III A des Entwurfs zur Festsetzung des Trinkwasserschutzbereichs (TWSG) Tiefbrunnen 21/72 Mülsen St. Niklas⁹. Bedenken gegen die Planung wurden aber seitens der UWB in diesem Zusammenhang aber nicht erhoben. Es wurde von der UWB auf dbzgl. besondere Sorgfalts- und Vorsorgepflichten i.V.m. einem möglichen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.
- 6 Eine Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird mit dem Vorhaben nicht verfolgt. Ein zwingender Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i.V.m. dieser Planung auf betrieblichen Außenflächen innerhalb des künftigen TWSG ist nicht erkennbar. Die Hinweise sind daher als dauerhafte Sorgfaltspflichten des Betriebsregimes anzusprechen. Sie werden in die Anl. 2 dieser Planung übernommen. Da seitens der Fachbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden, wird diesseits über die Übernahme der Hinweise in die Planung und deren Weiterleitung an den Vorhabenträger keine hinausgehende Änderung der Planung gesehen.
- 7 Im Umfeld des PG sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach §§ 30 BNatSchG / 21 SächsNatSchG bekannt.
- 8 Für den Bau der Unterstellhalle und deren zugehöriges Vorfeld wird eine bislang unbebaute Grünfläche des Betriebsgrundstücks in Anspruch genommen und weit überwiegend versiegelt. Die dafür beanspruchte Fläche umgreift nach Fortschreibung der Planung noch 600 m² (vormals 750 m²).
- 9 Bei der zur Bebauung mit der Unterstellhalle vorgesehenen Grünfläche handelt es sich um den Nutzungstyp Scherrasen (GSB) über Aufschüttung. Der ist als verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Die Inanspruchnahme verändert den Nutzungstyp nur punktuell und dauerhaft nur sehr gering – gering negativ auf sehr verbesserungsbedürftig. Als unmittelbar an die bestehenden Betriebsflächen angrenzend, ist die Grünfläche bereits langjährig den betrieblichen Einflüssen (u.a. Stäube, Verkehrsemissionen) und intensiv gemäht. Dies ist als unerheblich nachteilige Auswirkung einzuschätzen.
- 10 Die den nördlichen Grenzbereich umlaufende Hecke wurde vor dem Eintritt in diese Planung krankheitsbedingt weit überwiegend gerodet. Deren Fläche wird während der Bauphase tlw., aber weit überwiegend vorübergehend zur Erstellung der Halle sowie Verlegung der Verlegung der Versickerungsrigole beansprucht. Die Hecke wird nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt.
- 11 Da o.g. Eingriff vor der Planung und krankheitsbedingt erfolgte, ist er der gegenständigen Planung nicht zuzurechnen. Um deren vormalige ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang, insbesondere auch als relevanter Funktionsraum für Fledermäuse und den Eingriffsausgleich für den Alteinriff des VEP 1992 dauerhaft zu erhalten, wird die Hecke mit Laubgehölzen, soweit nicht mehr vorhanden, wiederhergestellt. Soweit noch Bäume stocken werden die erhalten und in die Hecke wieder integriert.
- 12 Selbst wenn man die Rodung dem Eingriff zuordnen wollte, wäre er aufgrund seiner punktuellen und vorübergehenden Natur als nicht erheblich nachteilig einzuschätzen.

⁹ Eine genaue Grenze bzgl. der Betroffenheit des PG wurde seitens der UWB nicht benannt. In Anlehnung an die Festlegung des VR Wasserversorgung des RPI RC, Entwurf vom Mai 2021 ist aber i.V.m. der tlw. Einleitung von Niederschlagswasser in den MW-Kanal in der Reinsdorfer Straße sehr wahrscheinlich eine Betroffenheit des Teilvorhabens Erweiterung Betriebsgebäude i.V.m. dessen geplanter Entwässerung in den o.g. Kanal anzunehmen. Eine genaue räumliche Betroffenheit ist derzeit aber mangels Datenverfügbarkeit nicht seriös verifizierbar.

- 13 Die erfolgten Rodungen zu Baufeldfreimachung im nördlichen Flst-Bereich sind nach Errichtung Unterstellhalle dazu allerdings zeitnah wieder auszugleichen, um mit den grünordnerischen Festsetzungen dieses vÄBBP endgültig den nötigen Ausgleich der Überbauung des Standortes zu erbringen und ökologisch wirksame Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu bewirken. Mit Umsetzung wird sichergestellt, dass feuchtigkeitsspendende und verdunstungshemmende Wirkung der Bäume und Sträucher mit zunehmender Wuchshöhe einen nachhaltigen Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche darstellt.
- 14 Die tatsächliche und zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird zu diesem Zweck Bestandteil des Durchführungsvertrags zu diesem vÄBBP. Die zeitliche Umsetzung der Ersatzpflanzung soll gemäß Durchführungsvertrag ein Jahr nach Fertigstellung der Unterstellhalle erfolgen.
- 15 Über die Textfestsetzung 1.8 zur gleichwertigen Wiederherstellung und dauerhaften Erhaltung der randständigen Hecken-Ausgleichspflanzung zum Eingriff des Plans 1992 wird mit den in den vÄBBP aufgenommenen Pflanzrahmen für Laubbaum- und -straucharten nunmehr eine ökologische Aufwertung gegenüber dem vormals weit überwiegend stockenden Nadelholzbestand erreicht. Die Funktionalität im örtlichen Lebensraumangebot für Fledermäuse wird mit Wiederherstellung und dauerhafter Erhaltungsfestsetzung ebenfalls erreicht.
- 16 Mit der Anerkennung des Ausgleichs verbunden ist die Forderung der UNB nach Streichung der Zulässigkeit einer vereinzelt Pflanzung von Nadelbäume im Zuge der Wiederherstellung der Randeingrünung in der Textfestsetzung 1.8 (2). Dem wird zum Erreichen des Anerkennnisses des hinreichenden Gesamtausgleichs nachgekommen. In Textfestsetzung 1.8 (2) werden die entsprechenden Sätze 2 und 3 (Pflanzung einzelner Nadelgehölze bis maximal möglicher Anteil von 20%) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ersatzlos gestrichen¹⁰.
- 17 Zum Erreichen der Sichtschutzziele wird, entsprechend dem Vorschlag der UNB die Pflanzliste um die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) ergänzt. Zusammen mit der dort bereits enthaltenen Hainbuche (*Carpinus betulus*) stehen zwei Pflanzvorschläge von Laubgehölzen zur Verfügung, die im Winter ihr Laub nicht abwerfen. Damit kann nach der Abwägung der verfolgte Sichtschutz trotzdem erreicht werden.
- 18 Mit den vorgenannten Regelungen können die Eingriffe der Gesamtplanung damit als ausgeglichen gelten.
- 19 Zwar ist die süd- und nordwestlich angrenzende Feldflur Teil der avifaunistisch regional bedeutsamen Feldflur nördlich Reinsdorf. Jedoch sind gerade bei Offenlandflächen, um die eigentlichen wertgebenden Funktionsflächen, Pufferzonen in die Bereiche integriert. Diese sollen die eigentlichen Funktionsflächen gegen störende Einflüsse schützen bzw. abschirmen. Mit der gegenständigen Planung erfolgt keinerlei Ausdehnung über das Betriebs- und Baugrundstück hinaus in die umgebende Feldflur. Die südwestlich angrenzende Teilfläche von Flst. 546/5 wird im gesamten Grenzbereich als landwirtschaftliche Lager- und Umschlagfläche genutzt. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Bereichs mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Feldflur nördlich Reinsdorf“ ist daher erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 20 Das PG ordnet sich nach den vorgenommenen Recherchen (hoch versiegelte Gewerbefläche ohne waldartigen Baumbestand innerhalb MD) ohne eigene Relevanz großräumig in die regionalplanerische Endwertstufe der Kategorie I, angrenzend zu II der Multifunktionsbereiche für Fledermäuse des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz aus 2021 ein.

¹⁰ Diese Streichung erfordert keine erneute Auslegung des vÄBBP, da ein Einwender, dessen Anregung exakt aufgenommen wird, nicht erneut angehört zu werden braucht und auch keine Rechte Dritter negativ beeinträchtigt werden (vgl. Olaf Bishopink, Christoph Kulpmann, Jens Wahlhäuser: Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichung für die kommunale Planung, Rn. 269, S. 134, 5. Auflage, Bonn, August 2021).

- 21 In Anlehnung an die Begründung des aktuellen Regionalplanentwurfs sind die Vorhaben dieser Planung selbst als unerheblich bzgl. Auswirkungen auf Fledermäuse einzuschätzen.
- 22 In seiner Stellungnahme zum offengelegenen Entwurf hat der Planungsverband auf die Bedeutung der randlichen Grünstruktur für Fledermäuse verwiesen. Diese seien zu erhalten. Auf die Stellungnahmen wurde durch das Abrücken der geplanten Unterstellhalle von der nordwestlichen Grundstücksgrenze, der Festsetzung der diese dreiseitige umlaufenden Randfläche als Grünfläche mit überlagernder Festsetzung zur Erhaltung und mindestens gleichwertiger Wiederherstellung der Hecke reagiert (vgl. dazu oben Rn. 15).
- 23 Darüber hinaus haben sich im Zuge der Planung auch keine Hinweise auf Lebensstätten streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben. Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 I BNatSchG sind damit hinreichend sicher nicht zu erwarten.
- 24 Die Unterstellhalle soll ausschließlich dem Abstellen angelieferter Landmaschinen und Geräte dienen. Vorbereitende Arbeiten für Präsentation, Verkauf, Auslieferung der Landmaschinen und Geräte erfolgen weiterhin im seit 2003 dafür genehmigten Betriebsgebäude. Das verfügt über eine entsprechende Abscheideanlage.
- 25 Eine Erweiterung der Arbeitsflächen oder des Betriebsregimes mit Neuanfall wassergefährdender Stoffe ist nicht geplant. Trotzdem wird vorsorglich der Fußboden der Unterstellhalle mit wasserundurchlässigen Belägen versehen und das Vorfeld entsprechend versiegelt.
- 26 Infolge dessen, der örtlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im NW des PG mit Erhalt der Grundwasserneubildung und dessen damit verbundene Ableitung aus dem Einzugsbereich des VR Trinkwasserversorgung sind für das Schutzgut Wasser keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
- 27 Das PG ist keine Altlastenverdachtsfläche.
- 28 Über dem Rotliegenden und überlagernden glazifluviatilen Schwemm Kiesen stehen oberflächlich Lößlehme aus einem Ton – Schluff – Gemisch im Bereich geplanten Unterstellhalle und Anschlussvorfeld an die bestehenden versiegelten Betriebsflächen an.
- 29 Die beanspruchte Grünfläche auf dem Betriebsgrundstück ist von betrieblichen Arbeiten seit drei Jahrzehnten anthropogen geprägt (u.a. Stäube, Verkehrsemissionen). Ihr Natürlichkeitsgrad ist danach als naturfern einzuschätzen, die Funktionserfüllungen in der Folge der anthropogenen Prägung als mittel (Fruchtbarkeit, Wasserspeicherfunktion, Filter- u. Pufferfunktion). Naturkundlich und bodenökologisch besondere Standorteigenschaften liegen nicht vor. Dem Schutzgut Boden / Fläche ist danach im Bereich der Unterstellhalle eine allgemeine Bedeutung zuzusprechen.
- 30 Dem Eingriff der Errichtung der Unterstellhalle und ihres Anschlussvorfeldes an die bestehenden Betriebsflächen ist, soweit eine Vollversiegelung erfolgt, eine mittlere, im nur wasserdurchlässig zu befestigenden Hallenumlauf eine geringe Intensität zu attestieren (vgl. Zi. 2, lit. a)). Im Bereich der festgesetzten Kundenstellplätze sollen im Gegenzug durch Änderung der Befestigung in wasserdurchlässige Bauweise, Bodenfunktionen tlw. wieder hergestellt werden (Wasserdurchlässigkeit u. -speicherfunktion, Filter- u. Pufferfunktion). **Der Eingriff ins Schutzgut Boden ist mit den gegenläufigen Wirkungen als insgesamt nicht erheblich einzuschätzen.**
- 31 Bei der Erweiterung des Betriebsgebäudes auf bereits versiegelter Fläche entstehen keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

- 32 Die bei diesem Vorhaben mit den erfolgten Planänderungen (Reduzierung beanspruchter Fläche um 20%, tlw. Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen mit Senkung Anteil undurchlässiger Flächen auf ca. 77,1%) reduzierte und nur kleinflächige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie tlw. kleinflächige Verbesserungen kann aber in der Gesamtabwägung gegenüber einer denkbaren planerischen Alternative mit Errichtung der Unterstellhalle an externer Stelle und den daraus hervorgehenden Umweltauswirkungen (Erzeugung zusätzlichen Verkehrs, zusätzliche Lärmbelastigung der angrenzenden Wohnflächen, erhöhte CO₂ u. NO_x – Emissionen) zurückgestellt werden.
- 33 Die untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Zwickau bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2022 die im Zuge des erneut ausgelegten Einwurfs vorgenommenen Änderungen. Die noch in der Stellungnahme vom 12.11.2021 vorgebrachten Bedenken sind mit dem erneut ausgelegenen als erledigt anzusprechen.
- 34 Das Relief der Ackerfläche südwestlich des PG beschreibt in etwa in Verlängerung dessen mittiger Querachse einen nordwest-südost-streichenden Kulminationsbereich mit einer Breite von ca. 50 m. Dieser Kulminationsbereich ist in Richtung PG konvex-konkav gebietsfern zunächst schwach flachhängig (Neigungswinkel ca. 4,3 %) und gebietsnah vor dem PG nur noch eben – flachgeneigt (Neigungswinkel ca. 3,3 %). Zur Reinsdorfer Straße ist der Hang südwestseitig des PG in einem Winkel von 6,7% (mittel flachhängig geneigt), zum nordwestlichen Flst 539 noch steiler (ca. 9,5% bzw. 5,4°). D.h. die vom südwestseitigen Acker ausgehende Erosionsgefährdung richtet sich oberhalb des PG von der Kulminationslinie ausgehend nach NW in Richtung Flst. 539 und unmittelbar erheblich risikobehafteter nach SW direkt zur Reinsdorfer Straße und der dort anstehenden Wohnbebauung.
- 35 Dieses Risiko ist auch durch die Gemeinde erkannt. Zur Minimierung ist zwischen Reinsdorfer Straße und Ackerfläche ein straßenbegleitendes Gerinne angelegt. Das nimmt Wasserabfluss auf und mündet oberhalb des PG in der Straßenentwässerung.
- 36 Dem PG zur Ackerfläche vorgelagert ist auf Länge der derzeit befestigten Betriebsfläche der befestigte und tlw. bebaute Lagerplatz (Durchfahrtslager mit Seitenwänden, Lagergebäude) des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs. Das Gefährdungsrisiko des PG durch Wassererosion ist danach als gering einzuschätzen. Dies bestätigt auch die KLSR-Karte des LfULG. Nach der reduziert sich die Erosionsgefährdung im Kulminationsbereich südwestlich des PG von zunächst Stufe 4 auf Stufe 3 – 2 unmittelbar südwestlich des vorgelagerten Lagerplatzes.
- 37 Der Vorhalt der Verschärfung der Erosionsgefährdung durch das Vorhaben wird als nicht stichhaltig zurückgewiesen. Teile der bestehenden Betriebsfläche und die gesamte neu beanspruchte Fläche werden an die geplante Versickerungsanlage angeschlossen. Darüber hinaus werden anfallende Abwässer über Zwischenspeicher aufgefangen, gepuffert und entsprechend der Vorgaben der WWZ gedrosselt in den MW-Kanal in der Reinsdorfer Straße eingeleitet.
- 38 Insbesondere die Errichtung Unterstellhalle im siedlungsabgewandten Bereich des Betriebsgrundstücks dient dem langfristigen Freiräumen bisher verstellter Flächen für Kundenpräsentationen und verbesserter Bewegungsräume auf dem Betriebsgrundstück.

- 39 Die Unterbringung bisher im Freien abgestellter Landmaschinen in geschlossener Halle wird emissionsseitig die bestehende Situation entlasten und den derzeitigen Zustand gegenüber der umgebenden Bebauung im MD¹¹ verbessern.
- 40 Die Betriebszeiten liegen auch weiterhin ausschließlich im Tageszeitraum. Nachts findet kein Betrieb statt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aus den geplanten Nutzungen ist ebenfalls nicht zu erwarten. I.V. damit sind auch keine emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten. Die auf Basis des VEP geplanten Vorhaben dieses vÄBBP fügen sich in das bauliche Umfeld (MD) konfliktfrei ein.
- 41 Die Errichtung der Unterstellhalle auf der siedlungsabgewandten Seite lässt i.V.m. dem Erhalt bzw. der festgesetzten Wiederherstellung der hallenumlaufenden Hecke bzgl. der Schutzgüter Klima und Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.
- 42 Das PG und sein unmittelbares Umfeld sind durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzende landwirtschaftliche Lager- und Umschlagfläche bereits anthropogen und entsprechend aufgerauht überprägt. Durch das Hinzutreten der in ihrer Kubatur untergeordneten Unterstellhalle im hinteren Betriebsgelände wird deren eigene ästhetische Wahrnehmung und Wirkung durch das Vorhandensein optisch größerer Vorlast (bestehendes Betriebsgebäude, bauliche Anlagen vorgelagerter landwirtschaftlicher Lagerfläche) sowie der nunmehr zur Erhaltung bzw. gleichwertiger Wiederherstellung festgesetzten dreiseitigen Umlaufhecke deutlich gedämpft. Dies gilt insbesondere für die Wahrnehmung von der Südwestseite (Reinsdorfer Straße). Der übrige Freiraum ist nicht zugänglich. Aus der Ortschaft heraus wird die Unterstellhalle topografisch und bebauungsbedingt weitgehend verschattet.
- 43 Auch für die als Anbau an das bestehende Betriebsgebäude avisierte Erweiterung gilt dies bzgl. der Vorlast uneingeschränkt. Auch sie bleibt in ihrer Kubatur deutlich hinter dem heutigen Betriebsgebäude zurück. Von Südwesten ist sie durch die baulichen Anlagen der vorgelagerter landwirtschaftlichen Lagerfläche kaum wahrnehmbar.
- 44 In die gleiche Richtung verbessernd wirkt auch die Änderung der zulässigen Bauweise in offene Bauweise. Gebäudelängen dürfen damit nur noch maximal eine Länge von 50 m erlangen.
- 45 Klimatisch ist die Erweiterung des Betriebsgebäudes unerheblich. Die Grundfläche ist aktuell bereits vollversiegelt und damit klimatisch nur nachrangig zu bewerten. Bei Unterstellhalle erfolgt zwar eine klimatisch wirksame und nachteilige Erhöhung der örtlichen Versiegelung. Diese ist aber i.V.m. der nach Norden zum unbebauten Freiraum gerichteten Geländeneigung der Neuversiegelungsflächen sowie dem fehlenden unmittelbaren Siedlungsbezug ebenso als nicht erheblich nachteilig einzuschätzen.
- 46 Die zu Erhalt bzw. gleichwertiger Wiederherstellung festgesetzte dreiseitige Umlaufhecke wirkt der entstehenden Flächenaufwärmung langfristig weiter entgegen.

8 Planverwirklichung

- 1 Die Kosten dieser Planung werden vollständig vom Vorhabenträger getragen.
- 2 Eine Veränderung der verkehrsmäßigen Erschließung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Anfallende Erschließungskosten infolge einer Erweiterung bestehender privater Ver- und Entsorgungsanlagen trägt der Vorhabenträger.

¹¹ Vgl. Zi. 5, Rn. 5ff

- 3 Das Flst. des PG ist und verbleibt in privatem Besitz des Vorhabenträgers. Das Erfordernis eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens ist nicht erkennbar.
- 4 Der Gemeinde Mülsen entstehen durch die vorstehende Planung keine Kosten.
- 5 Der Vorhabenträger ist in erforderlichem Umfang Verfügungsberechtigter des betroffenen Grundstücks (Flst. 546/4, Gemarkung Mülsen St. Niclas). Der Nachweis, das Vorhaben i.S. des § 12 I BauGB umsetzen zu können, wurde vom Vorhabenträger plausibel gegenüber der Gemeinde erbracht. Der erforderliche Durchführungsvertrag mit der Umsetzungsverpflichtung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss verbindlich aufgestellt.

Lengenfeld, den 08.04.2022



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

Projektleiter und Geschäftsführer