

1. Änderung
Bebauungsplan „ Mülsen Ortsmitte“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzungsfassung vom 20.05.2020

mit zeichnerischem Teil (M 1:500) und textlichem Teil

Inhalt

Satzungsfassung Bebauungsplan „Mülsen Ortsmitte“ in der Fassung der 1. Änderung mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.05.2020

Anlagen

Begründung der Satzungsfassung Bebauungsplan „Mülsen Ortsmitte“ in der Fassung der 1. Änderung vom 20.05.2020

Anlagen zur Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Mülsen
Sankt Jacober Hauptstr. 128
08132 Mülsen

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

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 20.05.2020

1. Änderung

Bebauungsplan „Mülsen Ortsmitte“

Begründung

Satzungsfassung vom 20.05.2020

Hinweis:

Diese Begründung gilt ausschließlich für die zeichnerischen Änderungen in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Geltungsbereich dieser 1. Änderungen sowie für die gekennzeichneten Änderungen der Textfestsetzungen im textlichen Teil dieses Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	6
2 Abgrenzung / Kenntlichmachung Änderungen / Einbezogene Flurstücke	6
3 Planungsrechtliche Einfügung	7
4 Städtebauliche Änderungskonzeption	7
4.1 Ziele der Planänderung	9
4.2 Begründung der Festsetzungen dieser Änderung	9
5 Umweltbelange	10
6 Planverwirklichung	12

Anlagen

Anl. 1 Einbezogene Flurstücke in den Räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mülsen Ortsmitte“

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

(Anl. 2: vollständige Ergänzung in der Satzungsfassung aufgrund der in der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangener Stellungnahmen)

zentrale Hinweise zur Entwässerung innerhalb der Anlage 2 in **roter Schriftfarbe** gehalten

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen:

Ergänzung in der Satzungsfassung aufgrund der in der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Das Plangebiet (PG) des Bebauungsplans (BBP) „Mülsen Ortsmitte“ ist Teil des zentralen Ortsbereichs des Mülsener Ortsteils Mülsen St. Jacob. Dem Ortsteil ist im Gemeindegebiet eine durchaus herausgehobene Versorgungs- und Siedlungsfunktion zuzuschreiben. Die bauliche Substanz, vorhandene Nutzungen und die Flächenzuschnitte innerhalb des PG entsprachen nicht den Anforderungen an eine Gemeindemitte.
- 2 Der rechtskräftige BBP „Mülsen Ortsmitte“ ist in den Jahren 2013 bis 2016 aufgestellt worden. Bekannt gemacht im „Mülsengrundkurier“ [Amtsblatt der Gemeinde Mülsen] vom 30.07.2016; nachfolgend Plan 2016) wurde er mit diesem Datum rechtskräftig. Der Räumliche Geltungsbereich (RG) des BBP umfasst ausschließlich Flächen der Gemarkung St. Jacob der Gemeinde Mülsen südlich des Verwaltungszentrums entlang der St. Jacober Hauptstraße bis an die Hintere Gasse. In der räumlichen Tiefe umgreift der RG den ehemaligen Diska-Markt und den Park östlich der Buswendeschleife bis an die Jacobusstraße.
- 3 Mit dem Plan 2016 verbunden waren insbesondere die Ziele der Schaffung
 - a) eines zentralen öffentlichen Raumes, der die Identifikation der Bürger mit der Gemeinde befördert und die dafür wichtigen Versorgungsfunktionen übernehmen kann und
 - b) planungsrechtlicher Voraussetzungen, dass sich in dieser zentralen Lage die Versorgung, Dienstleistung, gewerbliche Nutzung sowie Wohnen entwickeln kann, um der Rückläufigkeit von Versorgungseinrichtungen entgegenzuwirken;
 - c) der Neuordnung von Parkieranlagen und öffentlichen Verkehrsflächen von der Ortsstraße „An der Grafenburg“ (Flst. 158/5) aus in Richtung Süden mit dem Ziel, dass alle anliegenden Grundstücke erschlossen werden können sowie eine Wegeverbindung zur Hintere Gasse geschaffen wird;
 - d) der Kulturpark zu erweitern und die Bepflanzung neu zu gestalten.
- 4 Mit dem Bebauungsplan soll weiterhin die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Handel, Dienstleistungen und das Wohnen zu stabilisieren und zu verdichten, um langfristig eine nachhaltige, den Bedürfnisse der Gemeinde entsprechende Ortskernentwicklung zu sichern.
- 5 Eine der wesentlichen weiteren Zielsetzungen ist der Erhalt der typischen offenen Bauweise mit gründerzeitlichen Villen entlang Hauptstraße. Dem folgen insbesondere die Festsetzungen zur offenen Bauweise in den Mischgebieten MI 1 - MI 3 sowie die Festsetzung von Baulinien für diese städtebaulich sensible Bereiche (Villen) an der Hauptstraße festgelegt. Hier muss, nach Aussage der Begründung zum Plan 2016 die jetzige Bauflucht erhalten bleiben. Zur seit- und rückwärtigen Umgrenzung der Baufelder wurden Baugrenzen festgesetzt. Gegenüber diesen werden im Plan 2016 Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile ausdrücklich zugelassen (zum Bezug zu den Grundzügen der Planung, vgl. Zi. 4.2).

2 Abgrenzung / Kenntlichmachung Änderungen / Einbezogene Flurstücke

- 1 Der RG dieser 1. Änderung des BBP „Mülsen Ortsmitte“ umgreift das MI 2 vollständig, das nördlich angrenzende Baugrundstück des MI 1 und die rückseitig an diesen Bereich rückseitig angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend der getroffenen gesonderten Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

- 2 Innerhalb des umgriffenen Änderungsbereichs werden alle zeichnerischen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Plans ersetzt, darüber hinaus gelten sie planerisch unverändert fort. Geänderte Textfestsetzungen bzw. Teile davon (mindestens gesamte Sätze oder gesamte betroffene Ziffer) sind in grüner Schriftfarbe dargestellt.
- 3 In den RG dieser Änderung einbezogene Flst. sind in Anl. 1 aufgeführt. Seit der Bekanntmachung im Juli 2016 eingetretene Veränderungen sind dabei berücksichtigt.

3 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan Südwestsachsen und Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mülsen gelten im Bereich dieser 1. Änderung gegenüber dem Plan 2016 unverändert fort. Dies gilt für die Raumordnungspläne insbesondere bzgl. deren Aussagen zur Siedlungsentwicklung und Förderung der Innenentwicklung. Der FNP stellt für die ausgewiesenen Mischgebiete des BBP gemischte Baufläche dar.
- 2 Der ausschließlich der Innenentwicklung des Ortskerns von Mülsen St. Jacob dienende Plan 2016 entspricht den übergeordneten Planungen und hat keine Auswirkungen auf dortige Ausweisungen bzw. Darstellungen. Für diese 1. Änderung gilt nichts anderes.
- 3 Im Gegenzug sieht die in Aufstellung befindliche Fortschreibung des FNP auch keine Änderungen im Bereich des BBP bzw. dieser 1. Änderung vor.

4 Städtebauliche Änderungskonzeption

- 1 Ein wesentlicher Anstoß dieser 1. Änderung ergibt sich aus dem Vorhaben zur Errichtung eines Ärztehauses für zwei Ärzte auf den Flst. 168/1, 169/15 und 169/23¹ innerhalb des MI 2. Dieses Vorhaben entspricht vollumfänglich der Zielstellung des Plans 2016 in dieser zentralen und gut mit dem ÖPNV erschlossenen Lage wichtige, nicht wesentlich störende Dienstleistungseinrichtungen für die örtliche Bevölkerung zu entwickeln.
- 2 Jedoch fügt sich das Vorhaben weder
 - a) in der geplanten Anlage des Hauptgebäudes (weiter Rn. 3f) noch
 - b) mit seinen, für die besucherstarke Nutzung auf dem privaten Baugrundstück erforderlichen Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten in die bestehende Zulässigkeitskulisse des MI 2 ein (weiter Rn. 5).
- 3 Das auf dem Baugrundstück im MI 2 bislang festgesetzte halbkreisförmige Baufeld mit nordseits spitzwinkligem Anschluss der Baugrenzen an die straßenseitig festgesetzte Baulinie stellt bereits aus sich heraus nicht nur einen schwerwiegenden städtebaulichen Eingriff in die Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks dar. Es gibt auch keine hervorgehobene, besondere städtebauliche Begründung für diese besondere Ausformung dieses Baufeldes.
- 4 Eine Begründung ergibt sich lediglich für die festgesetzten Baulinien innerhalb der MI 1 - MI 3. Diese sollen dem Erhalt der Bauflucht gegenüber der St. Jacober Hauptstraße in diesem städtebaulich sensiblen Bereich dienen² (vgl. Zi. 4.2, Rn. _).

¹ Die Flst. 168/1, 169/15 und 169/23 im MI 2 bilden zusammen ein Baugrundstück.

² vgl. BBP „Mülsen Ortsmitte“; Begründung, Zi. 3.3.3, S. 15

- 5 Die Problematik der Unterbringung erforderlicher Stellplätze spielt aber auch bei weiteren Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung anstehender Gebäude im MI 1 nicht unwesentliche eine Rolle. Dies gilt umso mehr, als im Zuge der Aufstellung des Plans 2016 vormals explizit vorgesehene Flächen für Stellplätze in den MI 1 und MI 2 ersatzlos weggefallen sind.
- 6 Für beide Baugebiete MI 1 und MI 2 schreiben die bisherigen Textfestsetzungen (TF) 4.1 i.V.m. 4.3 den Ausschluss von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (üGR) fest.
- 7 Damit wird die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke in den MI 1 und MI 2, einschließlich insbesondere aller erforderlichen Stellplätze und ihrer Zufahrten, auf die üGR der Baugrundstücke reduziert und eingeeengt.
- 8 Eine noch weitergehende Einschränkung stellt die bisherige TF 2.1 dar. Sie erklärt eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im MI 2 von 0,4 für Anlagen nach § 19 IV BauNVO gemäß dessen Satz 3 für unzulässig, selbst wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine Fläche $> GRZ 0,4$ umgreifen würde.
- 9 Im MI 1 gilt dies in gleicher Weise bei einer zulässigen GRZ von 0,6. Wobei hier der Fall genau umgekehrt liegt. Die festgesetzte üGR beschneidet mit ihren Anteilen am festgesetzten Bauland zwischen 0,34 und 0,42 die zulässige GRZ enorm. Deren Festsetzung mit 0,6 ist durch den getroffenen Festsetzungskanon sogar dauerhaft funktionslos. Tlw. widerspricht und überschreitet bereits der genutzte Bestand auf den Baugrundstücken dem Festsetzungskanon. Für die Baugrundstücke im MI 1 laufen aber ebenfalls bauliche Revitalisierungen.
- 10 Durch diese 1. Änderung des BBP „Mülsen Ortsmitte“ werden keine bereits festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen in Baugebieten oder sonstigen festgesetzten Bodennutzungen umgewidmet. Es erfolgen in dem in der Planzeichnung umgriffenen Geltungsbereich Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich
 - der gegenseitigen Anpassung der Bodennutzungen Baufläche zu Verkehrsfläche (Teil der vormaligen Baufläche MI 2 im Bereich der Flst. 168/2 168/18 und einer Teilfläche von 169/22),
 - der überbaubaren Grundfläche des MI 2 um diese grundsätzlich sachgerecht (Vermeidung erforderlicher spitzer Winkel für zu errichtende Gebäude im Übergangsbereich der festgesetzten Baulinie zu den anschließenden Baugrenzen) und im Speziellen nutzungskonform (Anpassung des anschließend halbkreisförmigen Baufeldes) auszuformen. Ähnliches gilt für Flst. 165/2 im MI 1. Hier soll die Erweiterung in Richtung MI 2 eine auskömmliche Nachnutzung des bestehenden Gebäudes ermöglichen helfen.
- 11 Für die MI 1 und MI 2 werden weiterhin Änderungen der Textfestsetzungen vorgesehen, welche die innerhalb beider Baugebiete (BG) die Grundstücksnutzung stark beeinträchtigenden Beschränkungen
 - von insbesondere Stellplätzen und ihre Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie
 - die Anpassung der zulässigen Überdeckbarkeit für nutzungserforderliche Stellplätze und Nebenanlagen zur Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und Reststoffen gemäß § 19 IV Nr. 1 und 2 BauNVO in beiden BG betreffen.
- 12 Durch die 1. Änderung werden keine bislang nicht zulässigen, gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhaben zulässig. Ebenso wenig sind Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- 13 Es werden durch diese Änderung auch keine Eingriffe in Lebensräume streng geschützter Tierarten, über das bereits zulässige Maß hinaus zulassungsfähig. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, sind im Umkreis bis 7,5 km um das PG nicht vorhanden.
- 14 Damit kann die 1. Änderung des BBP unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorgenommen werden. Bei einer Änderung eines BBP im beschleunigten Verfahren wird, entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen.

4.1 Ziele der Planänderung

- 1 Die derzeit geltende Festsetzungskulisse zur Unzulässigkeit, insbesondere von Stellplätzen, aber auch Garagen und sonstigen in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO steht gemäß den Darlegungen der Zi. 4 sehr vielen denkbaren künftigen Bauvorhaben mit ortszentraler Bedeutung entgegen. Der dem Plan 2016 zugrunde liegende planerische Gedanke gemäß Zi. 1, Rn. 3 lit. b) zur Entwicklung in dieser zentralen Lage insbesondere von Einrichtungen der Versorgung, Dienstleistung sowie gewerblicher Nutzungen ist damit nicht erreichbar.
- 2 Daraus abgeleitet sind die Ziele dieser Planänderung:
 - die vorhandene Brachfläche der Flst. 168/1 und 169/15 einer der im Plan 2016 planerisch verfolgten Ansiedlung von Einrichtungen der Daseinsvorsorg (hier Ärztehaus) anforderungsgerecht im Ortskern des Ortsteils St. Jacob zuzuführen und damit
 - die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach einer, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbaren Einrichtung der medizinischen Versorgung zu stärken;
 - die Ortsmitte des für die Versorgung und Daseinsvorsorge der Bevölkerung der Gemeinde besonders bedeutsamen Ortsteils St. Jacob weiter zu stärken und
 - den Ortsteil St. Jacob und dessen Ortsmitte baulich als attraktiven Wohn- und Versorgungsstandort in der und für die Gemeinde Mülsen insgesamt weiterentwickeln zu können.

4.2 Begründung der Festsetzungen dieser Änderung

- 1 Die vorhandene und im Plan 2016 als schützenswert bezeichnete Bauflucht soll auch im Zuge der Anpassung der Baufelder auf den Baugrundstücken des MI 2 und des Flst. 165/2 im MI 1 dieser 1. Änderung durch Festsetzung straßenseitiger Baulinien auf der selbiger weiterhin erhalten werden. Im MI 2 folgt die Baulinienbreite der geplanten Gebäudebreite auf der straßenseitigen Fluchtlinie. Beim Baufeld auf Flst. 165/2 wird die bestehende Baulinie zum Zweck der angedachten Gebäuderevitalisierung im Zuge der Baufeldverbreiterung in Richtung MI2 lediglich verlängert.
- 2 Im Weiteren folgen die Festsetzungen der üGR im Geltungsbereich dieser 1. Änderung den angedachten Baukörpern, ohne diese zu weit zu beschränken. Damit sollen
 - a) ein gewisse Flexibilität in der weiteren Baugestaltung der Gebäude hinter der schützenswerten Bauflucht erhalten bleiben und
 - b) auch künftige Veränderungen an den Gebäuden ermöglicht sowie immer wiederkehrende Änderungen des BBP infolge einer zu engen baukörperbezogenen Ausgestaltung der üGR vermieden werden.

- 3 Die Änderungen der TF 2.1³ sowie 4.1⁴ soll einerseits der gedachte Ordnungsrahmen des Plans 2016 (Ermöglichen gewerblichen- und Wohnnutzungen, mit erhöhtem Stellplatzbedarf bei gleichzeitigem Erhalt eines Charakters, orientiert am relativ kleinteiligen ländlichen Umgebung mit einer Durchgrünung) bewahrt werden. Andererseits soll der städtebauliche Konflikt der übermäßigen Beschneidung der Grundstücksausnutzung für die MI 1 und MI 2 aufgehoben werden.
- 4 Insbesondere soll damit aber den sehr erwünschten Dienstleistungen, gewerbliche Nutzung sowie Daseinsvorsorgeeinrichtungen die Ansiedlung ermöglicht und die Ortsmitte von St. Jacob als einem für die örtliche Versorgung bedeutsamen Ortsteil gestärkt werden.
- 5 In der Beteiligung wurde seitens des Sachgebiets Kreisentwicklung (SG KE) des LRA Zwickau auf Überschreitungsoptionen des § 19 IV Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen und Stellplätze / Garagen (+ 50% zur GRZ nach § 19 II bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,8) als Obergrenzen verwiesen. Dem kann unter Verweis insbesondere auf die Ausführung der voranstehenden Rn. 4 so nicht gefolgt werden. Die Abweichung von der Überschreitungsregelzulässigkeit des Satzes 2 betrifft auch nur das kleinteilige MI 2 und hier nur die 50%-Regel. Unter den besonderen Voraussetzungen eines Ärztehauses, mit erwartbar erhöhtem Patientenverkehr wird die erweiterte Überschreitungs Zulässigkeit i.V.m. der Sicherung der ortsnahe Versorgung im zentralen Bereich des Ortsteils St. Jacob mit seiner herausgehobenen Versorgungsfunktion als gerechtfertigt angesehen.
- 6 Bezugspunkt der Überschreitungs festsetzung in der TF 2.1 ist dabei § 19 IV Satz 3 BauNVO. Dieser richtet sich im Gegensatz zu Satz 2, 2. Halbsatz direkt auf eine Regelung im Bebauungsplan unter Bezug auf die Regelung des § 19 IV Satz 2 1. Halbsatz.
- 7 Nach 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. Unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO, Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ-Grenzen des § 17 I für bauliche Hauptanlagen (auch über GRZ 0,8 hinaus), ist diese Darlegung auch logisch und folgerichtig. Was also für Hauptanlagen möglich ist, muss folgerichtig auch für Nebenanlagen gelten. Im Übrigen ergibt sich 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. Ergo kann eine Abweichung nach Satz 3 sowohl die Kappungsgrenze überschreiten wie auch die prozentuale Marke von 50% und so auch in einem MI greifen. Die im BBP verankerte Festsetzung ist danach auch rechtlich korrekt.
- 8 Der planerische Inhalt der TF 4.2 bleibt durch die Neufassung materiell unverändert bestehen. Sie wird lediglich textlich um den Inhalt der vormaligen TF 4.3 ergänzt.
- 9 TF 4.3 stand im bisherigen BBP bzgl. baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 23 V S. 2 BauNVO) planerisch ergänzend zu den Zulässigkeitsfestsetzungen 4.1 und 4.2 für Nebenanlagen gemäß § 23 V S. 1 BauNVO. Die gemeinschaftliche Fassung vorgenannter Inhalte in den TF 4.1 und 4.2 soll deren besserer Rechtsklarheit dienen. In der Folge wird TF 4.3 verzichtbar und kann ersatzlos entfallen.

³ Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ nach § 19 II BauNVO durch für notwendige Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zur Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und Reststoffen

⁴ Herausnahme vorgenannter Anlagen aus der bisherigen Unzulässigkeit

⁵ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 22 zu § 19, S. 1153, 12. Auflage, Stuttgart 2014 u. Rn. 22ff zu § 19, S.1316, 13. Auflage, Stuttgart 2019

- 10 Die festgesetzte Verkehrsfläche wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung der gebauten Verlängerung bis an die Ausfahrt des Flst. 169/24 angepasst. Mit der Verlängerung wird eine verbesserte Andienung der bestehenden Ausfahrt aus den Baugrundstücken im MI 4 an die neu errichtete Verkehrsfläche erreicht.
- 11 Das SG KE regte in der Stellungnahme des LRA Zwickau weiter an, die für die in der öffentlichen Verkehrsfläche rückwärtig der BG MI1 und MI 2 festgesetzte Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ infolge einer tlw. Anordnung von Parkständen für PKW im Festsetzungsumgriff zu überdenken. Die Festsetzung wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis bleibt sie unverändert erhalten, weil die Flächen
- a) aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gesichtspunkten bereits allein zu mehr als 50% mit Grünflächen und weiter mit, der Zweckbestimmung entsprechenden Gestaltungselementen überwiegend auch parkgemäß gestaltet sind und so
 - b) die Aufstellflächen sich der angedachten parkähnlichen Gestaltung unterordnen und so auch den Zielen der Grundplanung,
 - c) einen Bezug zum nahen geschützten Kulturpark wiederherzustellen sowie
 - d) einen Verlust an öffentlicher Parkfläche zu minimieren⁶, entsprechen.
- 12 Die zeichnerische Aufnahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mülsenbachs (Überschwemmungslinie HQ 100) und des anschließenden überschwemmungsgefährdeten Gebiets (Überschwemmungslinie HQ 200) erfolgt in dieser Planung zur Wahrung des Informationsgebots. Beide Bereiche erstrecken sich in ihrer räumlichen Auswirkung ausschließlich auf den Straßen- bzw. -randbereich der St. Jacober Hauptstraße. Auswirkungen auf die deutlich höher gelegenen Baufelder und Bauflächen bestehen nicht. An den westseitigen Straßenrand schließt eine weit überwiegend ca. 3 m hohe Böschung an. Der vom Sachgebiet Kreisentwicklung des LRA Zwickau angeregten Verdeutlichung der Kennzeichnung wird trotz der geringen Bedeutung für die gegenständliche 1. Änderung nachgekommen. Die betroffenen Flächen werden mit einer Schraffur in der jeweiligen Randfarbe gefüllt. Damit dürfte dem Anliegen hinreichend Rechnung getragen sein.

5 Umweltbelange

- 1 Die üGR innerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung, wie auch die des RG des Plans 2016 liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) des Mülsenbachs. Die einragenden Flächen des ÜSG betreffen inzwischen neu gebildete Grundstücke im westlichen Randbereich der St. Jacober Hauptstraße und sind dieser zugeordnet.
- 2 Innerhalb der MI 1 und MI 2 sind darüber hinaus außerhalb der üGR nur noch ebenerdige, unüberdachte Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen zur Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und Reststoffen zulässig. I.V.m. der TF 7.2 dürfen derartige Flächen auch nur eingeschränkt versiegelt werden (Abflussbeiwert max. 0,5).

⁶ Diese, für den gesamten Bereich der Grünfläche innerhalb der im Grundplan dargelegten städtebaulichen Begründung, wird gemäß lit. a) und c) als fortgeltend betrachtet, auch weil sie im Grundplan mit dessen Eingriffen verbunden ist.

- 3 Die Aussagen des Plans 2016 zu den im PG angesprochenen Böden (anthropogene bzw. anthropogen intensiv überprägte Böden im bereits vormals bebauten Bereich infolge historisch intensiver gewerblich-industrieller und Wohn- Nutzung) müssen durch diese Änderung nicht revidiert werden. Sie bewegt sich ausschließlich im bereits vormals bebauten Bereich. Den betroffenen Bodenbereichen ist insgesamt auch für diese Änderung eine nur nachrangige Erfüllung der Bodenfunktionen zuzuschreiben.
- 4 Die mit dieser Änderung verbundenen Veränderungen in der Bodennutzung (Erweiterung der Verkehrsfläche nach Südwesten, Erhöhung der Grundflächenzahl im MI 2 von 0,4 auf insgesamt, also inkl. Stellplätze, 0,8 stellt funktional keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden dar.
- 5 Durch die unveränderte Beibehaltung der TF 7.1 und 7.2 wird auch das flächenbezogene Abflussverhalten aus dieser Änderung heraus nur unwesentlich verändert.
- 6 Auf die anderen zu betrachtenden Schutzgüter hat diese 1. Änderung des BBP „Mülsen Ortsmitte“ keine Auswirkungen.

6 Planverwirklichung

- 1 Die Umsetzung der Festsetzungen dieser 1. Änderung des BBP „Mülsen Ortsmitte“ erfordert, für sich genommen, kein weiteres Bodenordnungsverfahren.
- 2 Nach Erlangung der Rechtskraft dieser 1. Änderung kann das änderungsgegenständige Bauvorhaben auf Basis des § 62 SächsBO genehmigungsfrei errichtet werden.

Lengenfeld, den 20.05.2020



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

Projektleiter und Geschäftsführer

Anlagen

- 1 Einbezogene Flurstücke in den Räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mülsen Ortsmitte“
- 2 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise

Anlage 1

Einbezogene Flurstücke in den Räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mülsen Ortsmitte“
alle Gemarkung Mülsen St. Jacob

Quelle: Eigene Darstellung I / 2020

Flst. Nr.	Umfang	Bemerkung
165/2		
165/3	teilweise	öffentliche Verkehrsfläche
166/4	teilweise	öffentliche Verkehrsfläche / öffentliche Grünfläche
168/1		
168/2		öffentliche Verkehrsfläche
169/15		
169/18		öffentliche Verkehrsfläche
169/22	teilweise	öffentliche Verkehrsfläche
169/23		
169/25		öffentliche Verkehrsfläche

Anlage 2

Allgemeine Hinweise

In der Anlage werden Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange gesammelt, die für technische Ausführung oder verfahrensseitig notwendig werden (Voranfragen, Absprachen, nachfolgende Bauplanungen u.ä.) bzw. für eine rechtssichere Abwicklung dieser Planungsschritte (Genehmigungsfähigkeit, ggf. Erlangung weiter notwendiger Erlaubnisse u.ä.) oder auch ordnungsseitig innerhalb nachfolgender Planungsschritte relevant werden können und die im Satzungsgebungsverfahren nicht ausreichend beurteilbar bzw. für dessen bodenrechtliche Aufgabenstellung nicht relevant sind.

Dabei wird dem jeweiligen Verfahrensschritt der zugehörig zu informierende Träger öffentlicher Belange zugeordnet und es erfolgt eine getrennte Auflistung nach technischen und organisatorischen Hinweisen.

Informationen für die weitere Planung - Organisatorische Hinweise

- Trinkwasserseitige Erschließung geplantes Ärztehaus kann über Versorgungsleitung 180x10,7 PE100 in der St. Jacober Hauptstraße erfolgen, für Schmutzwasserentsorgung besteht die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 200 PP in der St. Jacober Hauptstraße.
- Neu herzustellende Hausanschlüsse für Trinkwasser sind vom Bauherrn mittels Antrag in unserem Haus zu beantragen. Anschließend erfolgt durch die WWZ die Beauftragung der Herstellung des Hausanschlusses.
- 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.
- Für das geplante Ärztehaus besteht die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 200 PP in der St. Jacober Hauptstraße. Der Anschlusskanal wurde für das Flurstück 168 bereits hergestellt und ist bis zum geplanten Gebäude zu verlängern.
- Neben den Herstellungskosten für den Trinkwasser-Hausanschluss wird ein Anteil an den Baukosten der öffentlichen Versorgungsanlagen (BKZ) erhoben.
- **Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal DN 200 PP in der St. Jacober Hauptstraße eingeleitet werden. Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Bauherrn mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu klären.**

Hinweisgeber: Wasserwerke Zwickau GmbH, Erlmühlenstr. 15, 08066 Zwickau

- Vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten haben die mit der Ausführung der Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen bei der zuständigen Planauskunft (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de) entsprechende Schachtscheine einzuholen (vorherige Erkundigungspflicht). Dort werden gleichzeitig weitere Schutzmaßnahmen festgelegt.

Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost, Bülastr.33A, 08060 Zwickau

- Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro der Mitnetz Strom GmbH rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend geltender Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.
- Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.
- Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen ist beabsichtigt, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Mülsen / OT Mülsen St. Jacob zu berücksichtigen.
- Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.
- Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

- Zur Projektierung / Realisierung der elektrotechnischen Erschließung werden noch folgende Unterlagen benötigt:
 - Benennung des Vertragspartners zur Vereinbarung über die Erschließung zur Elektrizitätsversorgung
 - öffentlich genehmigter Bebauungsplan mit Lageplan M 1:500 (mit Gemarkungs-, Flurstücks-, Parzellen- sowie Straßennamensangaben)
 - Umfang des Vorhabens sowie Ausbau- und Bauablaufplan einschließlich Zeitablauf für das Erschließungsgebiet
 - zeitgleich benötigter Leistungsbedarf je Anschlussstelle mit geplantem Termin für Inanspruchnahme
 - Zeithorizont, bis zu dem das Baugebiet ausgelastet sein soll, ggf. auch Angaben zeitlich gestufter Auslastungsziele

Bitte senden Sie uns die Unterlagen zu. Für Fragen zur Erschließungsvereinbarung steht Ihnen unser Mitarbeiter, Herr Häcker, unter Telefon 03741 14-3769 gern zur Verfügung.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

- Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.
- Damit obliegt die Sicherung der Leitungsbestände den konkreten Bauplanungen. Durch den Planungsträger wird mit der Aufnahme des Hinweises auf die Pflicht zur Auskunftseinholung beim Hinweisgeber verwiesen.

Hinweisgeber: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg

- Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll / hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau zu überlassen.
- Stellplätze für Abfallbehälter (Restabfall-, Bio-, Blaue und Gelbe Tonne) sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Hinweisgeber: LRA Zwickau, Amt für Abfallwirtschaft

- Der Überflutungsnachweis für Gebäude und Grundstücke ist gem. DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude + Grundstücke) zu führen.
- Die Schmutzwasserentsorgung hat über das Kanalnetz der Wasserwerke Zwickau GmbH zu erfolgen. Der Einfluss auf das Pumpwerk Mittelgasse ist darzustellen.
- Einleitung von Niederschlagswasser in den Mülsenbach ist eine Benutzung i.S. § 9 I Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gem. § 8 I WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.
- Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter, sind Anforderungen an Güte (qualitativ) und Menge (quantitativ) zu beachten. Dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das ATV - DVWK Merkblatt M 153 heranzuziehen.
- Für die Baugrundstücke bestehen Einleitungen für Niederschlagswasser in den Mülsenbach.
- **Im Falle einer Wiederbebauung abgebrochener Gebäude, Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen und / oder Nutzungsänderungen ist durch die Bauwilligen, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten zu prüfen, ob für vorhandene Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis existiert und diese gegebenenfalls zusätzlichen Niederschlagswassermengen mit abdeckt. Sollte dies nicht der Fall sein ist eine wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG gemäß obigen Hinweis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau zu beantragen.**
- **Anordnung privater Zisternen mit Ziel einer Verringerung/ Vergleichmäßigung der Einleitmenge des Niederschlagswassers in den Vorfluter wird seitens der Unteren Wasserbehörde vorerst nicht zugestimmt. Im Zuge einer beabsichtigten Errichtung ist dies mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Zwickau vorab abzustimmen.**
- Gemäß §§ 60 IV WHG i.V.m. 55 V SächsWG handelt es sich um anzeigepflichtige Kanalbaumaßnahmen. Die Anforderungen des Anzeigeverfahrens sind zu erfüllen.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Dabei dürfen Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden. Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Dabei dürfen Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.
- Gezieltes Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (Sickergräben, Rigolen, Drainagen u. ä.) stellt Benutzungstatbestand gem. § 9 I Nr. 4 WHG dar (Bedarf wasserrechtlicher Erlaubnis). Im Antrag ist Nachweis zu erbringen das genügend geeignete Fläche zur Verfügung steht (Sickertest).
- Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass ein Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf dessen Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG, § 41 SächsWG).

Hinweisgeber: LRA Zwickau, untere Wasserbehörde

- Die auf der Planurkunde in Texthinweis 30 und in den nachfolgenden Technischen Hinweisen ausgeführten Aspekte zur Löschwasserversorgung sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen einer vorhabenbezogenen Stellungnahme einzelner Bauanträge nicht vor.
- Gesicherte Löschwasserversorgung gehört zur Erschließung des Grundstücks. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen bzw. im Anzeigeverfahren nachgewiesen werden. Ggf. sind bei Bauantragsverfahren auch gesonderte Bewertungen erforderlich.
- Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, Sicherstellung Rettungswege, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der Genehmigungsplanung allumfassend zu betrachten/ bewerten.

Hinweisgeber: LRA Zwickau, Stabsstelle Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

- Geplante Bauvorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass evtl. Beschädigungen u. Beeinträchtigungen o. die Veränderung der vorhandenen TK - Anlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.
- Die Überdeckung unserer bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost, Bülastr.33A, 08060 Zwickau

- Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.
- Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss dies unter der kostenfreien Servicenummer 0800 2 884400 rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).
- Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten.
- Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten.
- Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.
- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen die gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211 einzuhalten. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden.
- Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

- Im ausgewiesenen Geltungsbereich werden Leitungen und Anlagen der Gasversorgung betrieben. Der Schutzstreifen dieser Versorgungsanlagen beträgt 2,0 m (1,0 m beidseits der Leitungsanlagen). Im Bereich bestehen Bau- u. Nutzungsbeschränkungen.

Hinweisgeber: inetz GmbH, 09030 Chemnitz

- Die straßenseitige Erschließung muss insbesondere für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen.
- Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.
- Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung möglich ist.
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

Hinweisgeber: LRA Zwickau, Stabsstelle Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz