

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

## 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans (BBP):

- In Mülsen vorhandene Altbausubstanz genügt oftmals heutigen Gebäude-, Wohn- und Raumanforderungen nicht (steigende Anzahl Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, damit i.V. steigender Quadratmeterbedarf an individueller Wohnfläche pro Kopf; unwirtschaftlicher energetischer Sanierungs- bzw. hochwasserangepasster Umbauebedarf),
- Lage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) und der ermittelten überschwemmungsgefährdeten Bereiche (ügB) des statistisch nach 200 Jahren wiederkehrenden Hochwassers des Mülsenbachs,
- insgesamt fallen ca. 14,2 ha bereits bebauter Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen, wegen der Lage innerhalb festgesetzter ÜSG, hoch wasserschadensgefährdeter erosiver Abflussbahnen in der Gemeinde als Bau- und Bauentwicklungsland aus,
- darüber hinaus unterfallen ca. 21,37 ha ausgewiesener Wohn- und Mischbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde der Beachtung / Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bei der weiteren baulichen Innenentwicklung,
- bestehende, restriktionsfreie Baulandreserven des Plangebiets werden zur Befriedigung aktuell und kurzfristig eingehender Bauanfragen dringend benötigt (kaum kurzfristig aktivierbare Alternativen),
- Plangebiet ist Teil eines präferierten Wohnentwicklungsstandorts in der Gemeinde Mülsen,
- Standort zwischen Buswendeschleife und Rathausweg im südlichen Kernbereich von Thurm bietet sehr gute Voraussetzungen, qualitativ hochwertiges Wohnen auf kurzen Wegen mit verschiedenen, räumlich nahe liegenden Funktionen und Angeboten zu verbinden, wie z.B., Versorgen und Einkaufen, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sowie Freizeit und Erholung.

## 2. Ziele der Aufstellung des BBP:

- Berücksichtigung des trotz sinkender Einwohnerzahlen noch steigenden Wohnbedarfs aus Veränderungen der Haushaltsstrukturen einer insgesamt alternden Bevölkerung (u.a. geringere Haushaltgrößen, steigender Wohnflächenbedarf / Haushalt) in der Gemeinde sowie des erhöhten Ersatzbedarfs aus den Beschränkungen der Festsetzung des ÜSG sowie der ügB des Mülsenbachs durch Vorhaltung angemessenen und zeitgemäßen Wohnraumangebotes außerhalb deren Restriktionsgebiete;
- Fortentwicklung Thurms durch Mobilisieren und Ertüchtigen örtlicher Baulandreserven innerhalb Ortskernbereich (Nachverdichtung mit unmittelbarem Anschluss an ÖPNV - Haltestelle „Thurm Wendestelle“) für bestehende Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum und Baugrundstücken;
- Auslastung der wohnnahen Infrastruktur (z.B. kleinteiliger Einzelhandel) im Ortsteil zu sichern;
- Errichtung unterschiedlicher Wohngebäude (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mit qualitativ hochwertigen Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zum Erreichen dieser Ziele;
- lebendige demografische und ökonomische Mischung der Bevölkerung in Wohngebiets zu Erhaltung, weiterer Stützung sowie Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in Thurm;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (tlw. Nachnutzung brachgefallener, weit überwiegend vollversiegelten Lagerfläche innerhalb des Plangebiets).

## 3. Ermittlung der Umweltbelange:

### Vorbemerkungen:

- 1) Planverfahren zum Bebauungsplan wurde einschließlich der Auslegung Entwurfs vom 12.08.2016 vom 04.10. - 03.11.2016 als Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2, 1. Alternative des BauGB durchgeführt. Damit entfiel bis dahin die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts. Die Umweltbelange wurden in der Begründung mit dargestellt. Infolge von angemeldeten Bedenken zur Rechtssicherheit der Verfahrenswahl aus der Beteiligung wurde das Planverfahren auf das Regelverfahren umgestellt (vgl. auch Zi. 5.).
- 2) Planverfahren erreichte bis zur BauGB-Novelle vom Mai 2017, die verfahrensrechtlich erstmals zusätzliche Durchführung der förmlichen Beteiligung über das Internet vorschrieb einen weit fortgeschrittenen Stand (abgeschlossenes förmliches Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2). Daher wurde für das weitere Planverfahren in Übereinstimmung mit § 245 Abs. 1 BauGB in dessen Fassung vom 04. Mai 2017 festgelegt, es gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Vorschriften des BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zu Ende zu führen. Es sind daher die bis am 12.05.2017 geltenden Regeln des BauGB, der BauNVO und der PlanzV 90 auf diesen Bebauungsplan anzuwenden. Dies gilt gleichermaßen für den Umfang der Umweltprüfung und die erforderlichen Angaben im Umweltbericht.

Dem BBP lagen für die Umweltprüfung zu diesem Plan als wesentliche Erkenntnisstützen zugrunde

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen, Kulturdenkmalliste und Karte archäologischer Kulturdenkmale;
- der Landschaftsplan der Gemeinde Mülsen;
- die Auswertung immissionsfachlicher Stellungnahmen zu Wohn- und gewerblichen Bauvorhaben im Umfeld des ehemaligen ELMO-Areals;
- die Auswertung geologischer, hydrogeologischer und Bodenkarten,
- Ergebnisse durchgeführter Versickerungsversuche (Bohrpunktkarte u. Schichtverzeichnisse) aus dem Jahr 2018,
- die geologischen Erkundungsergebnisse für das gesamte Plangebiet vom April 2021,
- die Ergebnisse der Ergänzungsbohrungen vom September 2021 zur nochmaligen Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit,
- die Erkundung zur Erkundung des ehemaligen Mühlgrabens vom September 2021;
- der Entwurf der Erschließungsplanung für den Gesamtstandort inkl. einer Aktennotiz zu den ermittelten Grundwasserständen über die diversen Bohrzeiträume vom September 2021;
- eine Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Tierarten vom September 2021 sowie
- eine Überschlagsermittlung des Verkehrsaufkommens vom September 2021.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Planaufstellung eingegangene Stellungnahmen mit Hinweisen auf die örtliche Umwelt sowie externe Fachberichte mit einem Bezug zur Planung ausgewertet und in die Ermittlung der Umweltbelange einbezogen.

Aus den Änderungen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergaben sich über das gesamte Planverfahren keine erkennbaren erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### **4. Prüfung vernünftiger Planungsalternativen:**

In Thurm ergaben sich während des gesamten Planverfahrens aufgrund der Überschwemmungsgefährdung durch den Mülsenbach keine restriktionsfreien Alternativen zur Aufnahme des Bauprojekts in der Größe des PG. Daher scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle als vernünftige Alternative aus.

Das Entwicklungs- und Baukonzept hat sich seit 2017 auf die Flst. 230/17 und 232/5 weiterentwickelt. Infolge der Fortschreibung der Planung wurde der Anschluss des Plangebiets an das örtliche Straßennetz verkehrsgünstig und wohngebietschonend umgelegt. Er erfolgt nunmehr ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) über das Flst. 230/17. Die Baugrundstücke werden aber auch weiterhin über eine Stichstraße mit Wendeanlage (Alter Bahndamm ausschließlich Geh- und Radweg) erfolgen. Vormalig geplanter Anschluss an den bestehenden Rathausweg entfällt für den Regelverkehr.

Mit dem veränderten Erschließungskonzept lässt sich das vormalige Baugebiet WA2 nicht mehr umsetzen. Dadurch gehen 570 m<sup>2</sup> Baufläche verloren. Mit den vorgenommenen Änderungen von der Planung 2017 zur aktuellen Planung soll die angestrebte Zahl der Wohneinheiten in jedem Fall (nunmehr 27 zu vormals 26) gehalten werden. Insbesondere mit den vorgesehenen Mehrfamilienhäusern lässt sich eine hohe Wohnausnutzung der verfügbaren Grundfläche erreichen. Damit lässt sich der Verbrauch an Grund und Boden reduzieren.

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

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

Der Vergleich zur Entwicklung ohne die Durchführung des Vorhabens zeigt wegen der tlw. sehr unterschiedlich zu bewertenden Ausgangszustände der anstehenden Biotope insgesamt kaum Unterschiede.

#### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung:**

Beteiligung zum Entwurf vom 12.08.2016 im Zeitraum vom 04.10.2016 – 03.11.2016

Es gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme und seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 13 Einzelstimmungen mit Bezug zu Umweltbelangen ein. Darüber hinaus gingen zwei verfahrensrelevante Stellungnahmen ein.

Die dabei vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich insbesondere auf

- 1) Belange mit verfahrensrechtlichen Auswirkungen,
  - hinsichtlich mangelnder Rechtssicherheit bzgl. des gewählten beschleunigten Verfahrens aufgrund fehlender Vorbebauung und Innenentwicklungseigenschaften verbunden mit dem Hinweis ins Regelverfahren zu wechseln und
  - der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und Abarbeitung der erfolgten und geplanten Eingriffe;
- 2) Belange mit Umwelt- und Nutzungsbezügen, wie
  - der Prüfung, ob Freifläche auch Bestimmungen des Biotopschutzes gemäß § 21 SächsNatSchG unterliegt,
  - der bereits erfolgten Rodung des nach Luftbild sockenden Baumbestandes auf Flst. 233/2 (Grünzäsur mit Bedeutung für Ortsbild, Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sowie den dörflichen Biotopverbund), Flurstück stellt sich nun als Sukzessionsfläche dar,
  - Bbauungsplan mangelt es an einer umfassenden und tiefgründigen Erfassung der natürlichen Bestände und deren Beeinträchtigungen durch die Planung, was sich an unzureichend festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zeigt,
  - ein Eingehen auf nahe gewerbliche Emittenten (Gewerbepark ehem. ELMO-Gelände) und ggf. Erstellen einer Schallimmissionsprognose zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet,
  - Umgang mit den beiden denkmalgeschützten Gehöfte Thurmer Nebenstraße 19 und 22 sowie bzgl.
  - Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung hat bevorzugt über das Kanalnetz der WWZ GmbH zu erfolgen,
  - keine ungedrosselte Einleitung anfallenden Oberflächenwassers neuversiegelter Flächen in den Mülsenbach möglich und daher zwingend Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens berücksichtigen,
  - Gelände südlich des Flurstückes 232/3 stellt als besonders erosionsgefährdete Steillage bzgl. Bauweise zu beachtendes Risiko für wild abfließendes Oberflächenwasser in PG dar.

Weitere vorgebrachte Anregungen und Hinweise bezogen sich auf

- die Aufnahme einer Meldepflicht von Bodenfunden im Plangebiet gemäß § 20 SächsDSchG,
- eine Reduzierung der bisher festgesetzten GRZ zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung bei gleichzeitiger Festlegung angemessener Grundstücksgrößen um ausreichend dichte Bebauung zu gewährleisten (Ziel: möglichst niedriger Gesamtflächenverbrauch für bauliche Nutzungen),
- die prioritäre Prüfung von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen bei Umsetzung der Kompensationsverpflichtung,
- zur Negativattestierung bzgl. bekannter Kampfmittel,
- zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung und zum Vorsehen von Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr ab 3. Vollgeschoss sowie
- zur natürlichen Radioaktivität (Radon) mit Empfehlung der Durchführung einer radiologische Prüfung anthropogener Auffüllungen bei Baugrunduntersuchungen, zum geologischen Untergrund, Hydrologie und zu möglichen Hohlraumgebieten.

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise sind intensiv ausgewertet, planerisch beurteilt und soweit sie als berechtigt bewertet wurden entsprechend in den Entwurf eingearbeitet worden. Dies betraf insbesondere

- die Umstellung des Planverfahrens und dessen Fortführung im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung,
- eine ökologische Bestandsaufnahme auf Basis der von der Unteren Naturschutzbehörde vorgegebenen Flächennutzung „Sukzessionsfläche“ für die unversiegelten Flächen des Plangebiets,
- die längenseitige Verkleinerung des südlichen Baufeldes auf der Westseite des Baugebiets um 5 m,
- die flächenmäßige Reduzierung des Baulandes und der Verkehrsflächen um ca. 200 m<sup>2</sup>,
- im Gegenzug, die Vergrößerung der privaten Grünflächen um ca. 200 m<sup>2</sup> und
- die Ergänzung der Planung um Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen auf der nördlichen und südlichen Schmalseite des Plangebiets.

Soweit Anregungen und Hinweise den Zielstellungen des Bbauungsplans, insbesondere hinsichtlich einer hohen wohnbezogenen Flächeneffektivität zum insgesamt sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht entsprachen bzw. deren Stichhaltigkeit nicht erkennbar war, wurden die Anregungen nicht in die Planung aufgenommen. Dies betraf insbesondere

- eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl über das festgesetzte Maß hinaus (Vorrang der geplanten hohen Flächeneffektivität i.V.m. der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern bzw. einer geplanten Ansiedlung von Einrichtungen des betreuten Wohnens mit bis zu 3 Vollgeschossen und der tlw. bereits beschränkten bzw. verbotenen Überschreitung von Bodenüberdeckungen durch bauliche Nebenanlagen unterhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens) sowie
- die Erstellung einer Schallimmissionsprognose für das Plangebiet, weil nicht nur zum Gewerbepark ELMO (bereits nur eingeschränkte Gewerbebaufläche) innerhalb der bestehenden Distanz von minimal 100 m noch weitere Wohnbebauungen in gemischten Bauflächen anstanden, sondern dieser in mehrere andere Richtungen unmittelbar von gleichartig schutzbedürftigen Wohnbauflächen umgeben ist und so auch ohne eine Schallimmissionsprognose hinreichend sicher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Gewerbepark zu erwarten sind.

#### Beteiligung zum Entwurf vom 13.01.2017 im Zeitraum vom 07.03.2017– 06.04.2017

Es gingen seitens der Öffentlichkeit sowie von anerkannten Verbänden keine Stellungnahmen und seitens der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange 8 Stellungnahmen zu den Umweltbelangen ein.

Die zum überarbeiteten Entwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich insbesondere auf

- das erneute Vorbringen des Erfordernisses einer Schallschutzprognose ,
- die Veranlassung eines Versickerungsgutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, weil deswegen keine Prüfung der beabsichtigten Versickerung am Standort möglich sei,
- dass die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde in Mülsenbach erfolgen sollte und falls dies nicht möglich sei
- besteht aber die Möglichkeit der gedrosselten Einleitung in das bestehende Kanalsystem (nach Prüfung der hydraulischen Verhältnisse auf Basis vorgelegter Abflussmengen).

Die weiteren Stellungnahmen bestätigten tlw. in der Planung bereits berücksichtigte Belange bzw. die Berücksichtigung durch Aufnahme in die Planzeichnung, als textliche Hinweise oder als Hinweise in die Begründung. Zu den aus der voranstehenden Beteiligung im überarbeiteten Entwurf nicht berücksichtigten Anregungen gingen keine erneuten bzw. wiederholenden Stellungnahmen ein.

In der Gemeinderatssitzung am 12.06.2017 wurden die vorgebrachten Anregungen, Bedenken, Hinweise und Widersprüche abgewogen. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde bis zur Klärung noch bestehender Fragen zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Wasserwerke Zwickau GmbH zunächst zurückgestellt.

Die Klärung der sicheren Niederschlagsentwässerung verzögerte zunächst den Abschluss der offengelegenen Planung. In der Folge traten weitere, die Planungsumsetzung beeinflussende Aspekte hinzu, insbesondere der weitere Ausbau des Wohnstandorts am Rathausweg über den bisherigen Bebauungsplan „Rathausweg“ hinaus. Der Bebauungsplan wurde daraufhin nochmals geändert und erneut ausgelegt.

#### Beteiligung zum erneut ausgelegten Entwurf vom 14.05.2021 im Zeitraum vom 09.08.2021– 20.08.2021 (berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.07.2021 beteiligt bis 13.08.2021)

Es gingen seitens der Öffentlichkeit zunächst 9 Stellungnahmen (davon 8 einer Bürgerinitiative zuzurechnen, mit insgesamt 60 Unterzeichnern einer Unterschriftenliste) und seitens der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange 8 Stellungnahmen zu den Umweltbelangen ein.

Nach Beendigung der Beteiligungsverfahren wurden intensive Gespräche zwischen Gemeinde, Investor und autorisierten Vertretern der Bürgerinitiative zur Klärung und Ausräumung der Bedenken geführt. Insbesondere wurde dabei vereinbart, dass die Erschließung und künftige Verkehrsanbindung für den Normalverkehr (Anlieger-, Liefer- und Besucherverkehr) ausschließlich von der Thurmer Nebenstraße (Buswendeschleife) über das Flst. 230/17 in die jeweiligen Plangebiete der Bebauungspläne „Rathausweg“ und „Oberer Rathausweg“ erfolgen wird.

Mit Schreiben vom 03.09.2021 an die Gemeinde wurden die über die Bürgerinitiative vorgetragenen Bedenken bezüglich der Bebauung des Unteren und Oberen Rathauswegs aufgehoben. Die Aktivitäten der Bürgerinitiative wurden mit Wirkung vom selben Datum eingestellt. Alle Einwände wurden damit zurückgezogen und haben sich erledigt. Infolge der Auflösung der Bürgerinitiative und Rücknahme der Bedenken können die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Bedenken als nicht vorgebracht und erledigt angesehen werden.

Die zum überarbeiteten und erneut offengelegenen Entwurf vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich insbesondere darauf

- mittels Schürfungen erkunden, ob ehemaliger Mühlgraben tatsächlich nicht mehr vorhanden ist und keine Funktion mehr besitzt (bei bestehender Funktionsfähigkeit auch als verrohrtes Gewässer bestünde Überbauungsverbot);
- Zisternen auf jedem Baugrundstück sollten als Festsetzung aufgenommen, Gründächer empfohlen werden;

- natürlicher Ablauf wild abfließenden Wassers auf tiefer liegendes Grundstück darf weder zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert, noch zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden;
- Mülsenbach nicht in der Lage, weitere Mengen an Wasser aufzunehmen, steigendes Risiko von Überschwemmungen im unteren Mülsengrund und dazu Erhebung zu ausreichendem Fassungsvermögen der Versickerungsanlage, Auswirkungen der Bebauung für das Grundwasser und Berechnung Wasserstand bei immer häufiger auftretendem Starkregen im Mülsenbach;
- Zerstörung vitaler Natur (nach Rodung Baumbewuchs mehrfache Erholung) und Bedrohung von Tierarten (u.a. Schmetterlinge/ Insekten, Kröten, Molche u.a.);
- unzureichender Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung;
- Festsetzung aufnehmen, Pflanzanteil für Nadelgehölze darf auf privaten Grundstücken max. 10% betragen;
- bei weiterer Verzögerung der Umsetzung des BBP sind die artenschutzrechtlichen Belange am Standort in Form eines Artenschutzgutachten zu betrachten;
- im ungünstigsten Fall widerstreitender TF 1.2 (1), (2) und 1.10 (1), (2) muss überhaupt keine Grundfläche im WA 1 und WA 2 als Grünfläche gestaltet werden (Widerspruch zu sparsamen Umgang mit Grund und Boden);
- konkrete Festsetzungen u.a. flächensparender Haustypen (mehrgeschossig, kein Bungalowbaustil), straßennahe Einordnung Wohngebäude, Garagen u. Stellplätze, Begrenzung Fläche für Nebenanlagen, wasserdurchlässige Gestaltung notwendiger Wege, Zufahrten und Stellflächen;
- Prüfen der möglichen Überversiegelung auf maximal 50% im WA 2;
- Störung des dörflichen Charakters mit geplanter Bauweise der Mehrfamilienhäuser/ Doppelhäuser sowohl durch die Bauart, als auch der Gebäudehöhe;
- Rücksichtnahme auf angrenzende vorhandene Bebauung mit denkmalgeschützten Vierseithöfen auf den Flurstücken 102/3 und 230/17;
- Bedenken zu Eignung Rathausweg als Gebietszufahrt (dauerhafter LKW-Verkehr; Bauschäden an Immobilie: Erschütterungen, Vibrationen; erhöhter Verkehrslärm; Erhalt Aufenthalts-Wohnqualität für Anwohner an Zufahrten zu neuen Wohngebiet; Schadenshaftung, Straßenausbaugebühren);
- Vermutung von Schattenbildung auf benachbarten Grundstücken und erheblicher Verschattungen durch verringerten Lichteinfall;
- durch zulässige Höhe der Gebäude vermehrte Einblicke Fremder in bebauten Grundstück (Beeinträchtigung beim Bewegen im Grundstück)
- sowie Erwartung hoher und zusätzlicher Lärmbelastungen durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Tiefgaragen.

Die weiteren Stellungnahmen bestätigten tlw. in der Planung bereits berücksichtigte Belange bzw. die Berücksichtigung durch Aufnahme in die Planzeichnung, als textliche Hinweise oder als Hinweise in die Begründung. Zu den aus der voranstehenden Beteiligung im überarbeiteten Entwurf nicht berücksichtigten Anregungen gingen keine erneuten bzw. wiederholenden Stellungnahmen ein.

In der Gemeinderatssitzung am 04.10.2021 wurden die vorgebrachten Anregungen, Bedenken, Hinweise und Widersprüche abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 25.10.2021 den betroffenen Bürgern und Behörden mitgeteilt worden.

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde bis zur Klärung noch bestehender Fragen zum erforderlichen Erschließungsvertrag mit dem Investor und Erschließungsträger zunächst zurückgestellt. Dies begründet sich nicht zuletzt auch in der Übernahme zweier abwägungsrelevanter Sachverhalte in diesen Vertrag,

- der dauerhaften Unterbrechung der bestehenden Anbindung des Plangebiets an den Rathausweg für den Regelverkehr und
- sachliche und zeitliche Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung erfolgte nach der Billigung des Erschließungsvertrags mit dem Investor und Erschließungsträger durch den Gemeinderat in der Sitzung am 13.12.2021.

## **6. Gründe der Abwägung zugunsten der vorliegenden Planung:**

- mit den getroffenen und beibehaltenen Festsetzungen zu GRZ, Höhe baulicher Anlagen und überbaubarer Grundstücksflächen insbesondere im WA 2 über Zulässigkeit mehrgeschossiger und großkubaturiger Mehrfamilienhäuser, einschließlich dortiger zulässiger Überversiegelung bis GRZ 0,5 für Nebenanlagen soll gesamtgemeindlichen Trend einer stetig sinkenden Anzahl der Wohnungen / Wohngebäude (2011: 1,842 Whg./WG; 2018: 1,828 Whg. / WG) und damit eines, trotz verringernder Einwohnerzahl, steigenden Flächenverbrauchs entgegengewirkt sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt werden;
- damit wird diesen Belangen auch gegenüber einer Reduzierung der Gebäudehöhen und des avisierten Wohnungsangebots der Vorzug gegeben, weil

- mit festgesetzten üGF auch gegenüber der Umgebungsbebauung hinreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erreicht werden (mit festgesetzten Baufenstern können auch alle erforderlichen Abstandsflächen im Baugebiet selbst liegen)
- aus der Zunahme an Verschattung keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten sind und
- das Heranrücken der Mehrfamilienhausbebauung (Wohnbebauung in allgemeinem Wohngebiet) an die Umgebungsbebauung (Wohnbebauung in dargestellter gemischter Baufläche) verletzt mit nicht das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebungsbebauung (einschließlich des wohnüblichen Verkehrs zur Nutzung der Grundstücke);
- innergebietlich wird sparsamer Umgang mit Grund und Boden entsprochen, durch
  - wasserdurchlässige Gestaltung von den als Geh- u. Radweg und Parkplatz festgesetzten Flächen sowie Zufahrten, Stellplätze, Stellflächen für Abfallbehälter, Lagerflächen u.ä.,
  - Festsetzung einer Begrünung der Grundflächen der Pflanzgebotsflächen P<sub>G1</sub> und P<sub>G2</sub> und
  - Begrenzung der Ausnahmebestimmung für die weitere Überschreitung der GRZ für gas- und wasserdurchlässig befestigte Stellplätze Zufahrten und untergeordneter Nebenanlagen auf ihr Erfordernis zur sachgerechten und zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks.
- mit der veränderten Zufahrt über Flst. 230/17 von der Thurmer Nebenstraße und der baulichen Verhinderung der Durchfahrt für den regelverkehr auf den bestehenden Rathausweg die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der anstehenden Wohnbebauung und unsicherer Verkehrsverhältnisse;
- Anlegen zweier Besucherparkplätze zur Vermeidung bzw. Minderung von zusätzlichem Verkehr in die Baugebiete;
- die Feststellung, dass insbesondere im 20. Jahrhundert im Zuge der industriellen Entwicklung die bis ins 19. Jahrhundert gut erkennbare historische dörfliche Struktur Thurms eines Waldhufendorfs, mit Waldhufen, Gutsblöcken u. Häuslerzeilen stark überformt und in der Flurstruktur gestört wurde
- aufgrund einer nochmaligen artenschutzfachlichen Einschätzung hinreichend nachgewiesen werden konnte, dass die kurzfristig avisierte Bebauung des Plangebiets keine artenschutzrechtlichen Verstöße erwarten lässt sowie
- die Feststellung, dass mit Errichtung der durch Gutachten nachweislich als funktionsfähig betreibbar anzusehenden Versickerungsanlage auf Flst. 230/17 die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets als gesichert angesehen werden kann.

## 7. Art der Berücksichtigung:

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im Bebauungsplan „Rathausweg“ wie folgt berücksichtigt:

### 1. In Form zeichnerischer Festsetzungen:

- Festsetzen der überbaubaren Grundstücksflächen als bandförmige Baufenster zur Eröffnung der Bildung unterschiedlich großer Baugrundstücke,
- Festsetzung aller Baugebietsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche und der Festsetzung zweier Besucherparkplätze am Eingang der Wohngebiete (Ziel: Ausgestalten eines Wohngebiets mit möglichst hoher Wohnqualität),
- Festsetzungen zu begrünender Pflanzflächen für die Pflanzung von Einzelbäumen P<sub>G 1</sub> und P<sub>G 2</sub> in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie
- einer ergänzenden Pflanzung zweier Einzelbäume am Eingang des Geh- und Radwegs.

### 2. In Form textlicher Festsetzungen:

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten auf Wohnen, wohnnahe und sehr wohnverträgliche Nutzungen,
- Beschränkung der möglichen Übersiegelung auf maximal 50% der Baugrundstücke für bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Baugebiet WA 2, im WA 1 keine Zulässigkeit einer Übersiegelung über das grundsätzliche Überdeckungsmaß von 40%;
- darüber hinaus nur ausnahmsweise Zulässigkeit dauerhaft wasser- und gasdurchlässiger Stellplätze, Zufahrten und untergeordneter Nebenanlagen bei Nachweis des Erfordernisses für die sachgerechte und zweckbestimmte Nutzung des Baugrundstücks,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die als Geh- u. Radweg und Parkplatz festgesetzten Flächen sowie Zufahrten, Stellplätze, Stellflächen für Abfallbehälter, Lagerflächen u.ä. Flächen,
- Unzulässigkeit von Dachdeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Mittelhecken, ergänzt um Gehölzgruppen auf den Grünflächen im Südwesten des Plangebiets um die Besucherparkplätze als Puffer gegenüber möglicherweise auftretenden Hangwasser, zu Wiederherstellung bzw. Stärkung o.g. Boden- und Retentionsfunktionen und zur Grüngliederung,

- Festsetzung zur Anpflanzung von Niederhecken entlang der Nordostgrenze zum alten Bahndamm mit den beiden letztgenannten der voranstehenden Gründe,
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt acht mittelkronigen Laub- oder Obstbaums innerhalb der Baugebiete festgesetzten und zu begrünenden Flächen der privaten Baugrundstücken sowie am Eingang des Geh- und Radwegs zur Verbesserung der Luftregeneration im Plangebiet,
- der fixen Beschränkung zulässiger Gebäudehöhen um die gegenseitig hinreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten und im WA 1 zum Erhalt der Erlebbarkeit des denkmalgeschützten Gehöfts auf Flst. 230/17 sowie
- die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solardächern (seit Entwurf vom 14.05.2021 auch aufgeständert zur solaren Nutzung bei Flachdachlösungen) und Gründächern (Abflussverzögerung Niederschlagswasser).

3. In Form textlicher Hinweise:

- Wiederverwendung abgetragenen Mutter- und Mineralbodens möglichst innerhalb des Satzungsgebiets,
- zu Bauvorsorgen bzgl. Bauen in der Erdbebenzone 1,
- Meldepflichten bei Erkennen bzw. Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen, bei Auftreten von archäologischen Funden sowie bei Kampfmittelfunden gegenüber der örtlichen Polizeidienststelle und dem sächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- Schutz besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen nachfolgender Bauarbeiten, insbesondere im Falle deren weiterer Verzögerung, zur Vermeidung und Ausräumung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte,
- Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung sowie zu erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu Entnahmestellen und auf Grundstücken,
- Empfehlung zur Errichtung von Zisternen auf allen Baugrundstücken zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls,
- zum Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung sowie
- zur vorsorgenden radiologischen Prüfung von Auffüllungen im Zuge von Baugrunduntersuchungen und zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Radonbelastung.

4. In vertraglicher Form (städtebaulicher Vertrag [Erschließungsvertrag]):

- der dauerhaften Unterbrechung der bestehenden Anbindung des Plangebiets an den Rathausweg für den Regelverkehr und
- sachliche und zeitliche Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.

5. In Form zusätzlicher Erkundungen:

- Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter Arten für die B-Plan-Fläche „Rathausweg“ (Mülsen, OT Thurm) vom 02.09.2021
- Erkundung im Bereich ehemaliger Mühlgraben vom 18.09.2021 (Ergebnis: An keinem der drei Punkte wurde eine Verrohrung oder Hinweise auf eine längs des eindeutig nachvollziehbaren ehemaligen Grabens verlaufende Sickerwasserströmung angetroffen. Das ehemalige Fließgewässer kann als nicht mehr existent angenommen werden.) und
- Durchführung von Ergänzungsbohrungen und Bohrlochmessungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlage zur Bestätigung der Versickerungsfähigkeit und dem Nachweis gleichmäßiger Grundwasserstände am 06.09.2021 im Nachgang langanhaltenden Regenwetters (Gleichmäßigkeit zu Frühjahr 2021 ist gegeben).

Mülsen, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Michael Franke  
Bürgermeister Gemeinde Mülsen

Siegel