

Öffentliche Bekanntmachung

Der erneuten förmliche Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplans Wohngebiet „Mühlberg“ im OT Thurm nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Internet

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.03.2024 mit Beschluss-Nr. 09/2024 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Mühlberg“ (Stand: 17.01.2024) mit Begründung und Umweltbericht gebilligt. Mit selbem Beschluss hat er gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die erneute Durchführung der Beteiligung der Bürger durch förmliche Veröffentlichung des geänderten Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2, inkl. ergänzender öffentlicher Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 232/5 der Gemarkung Thurm mit einer Fläche von ca. 26.400 m².

Die Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Mühlberg“ im OT Thurm des Büros Umweltplanung Zahn und Partner GbR, Am Dr. Dittes-Denkmal 1, 08485 Lengenfeld, bestehend aus dem Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 17.01.2024 und der Begründung mit Umweltbericht vom 17.01.2024 sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens

werden im Zeitraum vom

08.04. bis 22.04.2024

gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB förmlich veröffentlicht auf der Internetseite der Gemeinde Mülsen www.muelsen.de, Menüpunkt Rathaus-Amtsblatt sowie gleichzeitig ins zentrale Internetportal des Landes Sachsen eingestellt www.buergerbeteiligung.sachsen.de

Ergänzend zur förmlichen Veröffentlichung liegen die Unterlagen als andere leicht zugängliche Möglichkeit zur Beteiligung der Öffentlichkeit i.S. des § 3 Abs. 2, Satz 2 im Rahmen der Öffentlichen Auslegung in der Zeit vom

08.04. bis 22.04.2024

in der **Gemeindeverwaltung Mülsen**, Bauamt Zimmer 126, St. Jacober Hauptstraße 128, 08132 Mülsen während der Dienststunden

Montag:	9:00 Uhr – 12:00 Uhr
Dienstag:	9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Donnerstag:	9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:00 Uhr
Freitag:	9:00 Uhr – 11:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht aus.

Planungsziele und wesentliche Auswirkungen

Mit dem Vorhaben werden folgende Ziele verfolgt:

- an die Lebensbedingungen und -vorstellungen einer alternden Bevölkerung in der Gemeinde angepasste Verbesserung des Angebots an altersgerechten Wohnungen,

- Verbesserung der sozialen sowie Versorgungsbedürfnisse dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe durch die Mischung von altersgerechten und normalen Wohnbestand und die weitere Verbesserung der Teilhabe am sozialen Leben durch Anordnung in dieser zentralen Stelle im Ortsteil,
- Erhaltung, weitere Stützung sowie Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Stützung vorhandener Leistungsangebote der örtlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge (Grundversorgung Waren täglicher Bedarf usw.) und deren Ergänzung und i.V. damit die
- Förderung der Fortentwicklung des Ortsteils Thurm in seiner Funktion als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im nördlichen Gemeindegebiet;
- Förderung des Denkmalschutzes und der Baukultur durch die Sanierung des Vierseithofs, Belebung mit neuen Nutzungen und dessen Integration in das örtliche Baugefüge.

Thurm bildet im raumordnerischen Sinn funktionsteilig mit dem Ortsteil Mülsen St. Jacob den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Mülsen. Einrichtungen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt unmittelbar vor dem Plangebiet an der Haltestelle „Wendestelle Thurm“ (Umsteigehaltestelle für mehrere örtliche und überörtliche Buslinien). Der Standort ist damit sehr gut geeignet, die Mobilität, gerade für die mobilitätsschwächer werdenden älteren Menschen in der Wohnanlage für Betreutes Wohnen erheblich zu verbessern.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich einer Außenbereichsinsel im Innenbereich des Ortsteil Thurm. Sie umgreift den Laubmischwald auf der Höhe des Mühlbergs und dessen Hangbereiche in den Talzug des Mülsenbachs. Außenherum ist die Ortslage Thurm geschlossen bebaut. Die umfassend geschlossene Bebauung entspricht zweifelsfrei der Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es ist sehr stark durch die Bebauung der unmittelbar angrenzenden Ortslage von Nordosten bis Nordwesten, inkl. der Bebauung im Baugebiet „Rathausweg“, aber auch der Neuen Siedlung städtebaulich erheblich vorgeprägt. Es ist Teil des Siedlungsbereichs von Thurm.

Der Standort ist damit geeignet eine geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges im Einzugsbereich des örtlichen öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen und so zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung beizutragen.

Aufgrund der inneren Gebietsstruktur (Weidegrünland frischer Standorte, intensiv genutzt (mit Tritt- und Narbenschäden aus Pferdebeweidung, tlw. flächig stark devasiert) sind auch allenfalls lokal und funktional eng begrenzte Auswirkungen zu erwarten. Die als erheblich prognostizierten Beeinträchtigungen können nach Anpassung der Planungskonzeption nunmehr innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über das aufzubauende Entsorgungssystem des Gesamtstandorts abgesichert in dem, parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlberg“ gesichert.

Folgende Arten **umweltbezogener Informationen** auf Grundlage des Umweltberichts (Entwurf) vom 17.01.2024, eingeholter Gutachten und Ermittlungen sowie der Stellungnahmen im Rahmen der bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind verfügbar. Sie beinhalten Aussagen zu den Schutzgütern:

- Orts- u. Landschaftsbild
 - Landschaftsästhetische Erlebnisbereiche der freien Landschaft
 - Eigenart des Ortsbildes
- Arten- u. Biotopschutz
 - Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope/ Biotopverbund sowie übergeordneter und örtlicher Freiraumschutz / Einordnung des Plangebiets in den Siedlungsbereich und die Siedlungsstruktur

- Biotop- und Nutzungstypen
- Pflanzen (streng geschützte Arten) / Tiere (streng geschützte Arten)
- Boden / Fläche
 - Geologischer Untergrund / Hydrogeologie
 - Bodenverhältnisse
 - Altlasten / Vorbelastungen
 - Kulturbeeinflussung der Flächennutzungen
- Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung
 - Schutzgebiete nach Wasserrecht
 - Oberflächengewässer
 - Aussagen zur Gebietsentwässerung / lokaler Wasserhaushalt
 - flächenbezogenes Retentionsvermögen
 - Grundwasserüberdeckung + Schutzpotenzial / Wasserdurchlässigkeit / Versickerungsfähigkeit
- Klima / Einsatz erneuerbare Energien
 - Aussagen zur Kaltluftentstehung im Siedlungsbereich und um den Ortsteil Thurm mit Darstellung relevanter Kaltluftabflüsse
 - lokalklimatischen Einordnung und Bewertung der Auswirkungen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch im Plangebiet und Bioklimatische Ausgleichsfunktion auf die Umgebung)
 - Höhen baulicher Anlagen und Anordnung der Bebauung
- Techniken / Stoffe / Abfälle
 - Aussagen bzgl. erwartbarer Abfälle anhand der geplanten zulässigen Nutzungen
- Luft / Emissionen
 - Aussagen zur Luftqualität (Vorbelastungen)
 - Aussagen zu bestehenden Verkehrsbelastungen
- Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung
 - Aussagen zu bestehenden Verkehrsbelastungen
 - Aussagen zu angrenzenden Nutzungen
 - Aussagen zu radiologischen Hinterlassenschaften
 - naturbezogene Erholung
- Kultur- u. Sachgüter
 - Aussagen zum Vorhandensein von Bau- und Kulturdenkmälern im Plangebiet und Bewertung der Auswirkungen
 - Aussagen zur archäologischen Relevanz des Plangebiets
 - Aussagen über ausgeübte Nutzungen im Plangebiet
- Wechselwirkungen / Kumulierung mit Vorhaben anderer Planungen
 - Bebauungspläne „Rathausweg“ (rechtskräftig, in Teilen bebaut) und „Oberer Rathausweg“ (in Aufstellung)
- Festsetzungen für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Flächen mit Ausgleichsfestsetzungen

Während der Dauer dieser Veröffentlichungs- und ergänzenden Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Planentwurf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem

Weg, also schriftlich oder während der vorgenannten Dienststunden mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht bis zum Ende der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2, Satz 4 Nr. 3. BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Mülsen, den 06.03.2024

Michael Franke, Bürgermeister