

# **GEMEINDE MULDENHAMMER, OT HAMMERBRÜCKE**

VOGTLANDKREIS

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB  
Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“

## **BEGRÜNDUNG**

NACH § 9 Abs. 8 BAUGB



**STAND:**

**01 / 2024**

**PLANVERFASSER:**

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ**

**LEIPZIGER STRASSE 207**

**09114 CHEMNITZ**

**Bebauungsplan**

**Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“  
Gemeinde Muldenhammer, OT Hammerbrücke**

**Stand:**

**01 / 2024**

Gemeinde: Muldenhammer  
Landkreis: Vogtlandkreis  
Landesdirektion: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 500
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Begründung, Stand 01/2024, ist beigefügt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz  
Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177  
e-mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Geschäftsleitung  
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Der Bürgermeister  
Muldenhammer

Chemnitz, Januar 2024

### **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Planungsrechtliche Situation, Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen	5
1.4	Bevölkerungsentwicklung	10
1.5	Wohnungsbedarf	12
1.5.1	Aktuelle Prognose	12
1.5.2	Bautätigkeit in der Gemeinde Muldenhammer	13
1.5.3	Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Muldenhammer	14
1.5.3	Fazit	15
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>17</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen	18
2.2	Regionalplan Südwestsachsen	21
2.3	Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz	22
2.4	Flächennutzungsplan	26
<b>3.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>28</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	28
3.2	Örtliche Situation, Bestand	28
3.3	Eigentum und Bodenordnung	30
3.4	Denkmalschutz	30
3.5	Geologie, Hydrogeologie, Versickerungsfähigkeit des Bodens	31
3.6	Baugrund, Geodaten	32
3.7	Hohlraumgebiete, Bergbau	33
3.8	Radioaktivität, Erdbebenzone	34
3.9	Abfall/Bodenschutz	35
3.10	Wasserwirtschaft	35
3.11	Immissionschutz	38
3.10	Naturschutz, Artenschutz	39
3.11	Plangrundlage	40
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>41</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	41
4.2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	44
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	44
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	45
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	46

---

4.2.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	46
4.2.5	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	47
4.2.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	47
4.2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	48
<b>4.3</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>49</b>
4.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	49
4.3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	49
<b>4.4</b>	<b>Begründung der nachrichtlichen Übernahmen</b>	<b>50</b>
<b>4.5</b>	<b>Begründung der Hinweise</b>	<b>50</b>
4.5.1	Artenschutz	50
4.5.2	Denkmalschutz	50
4.5.3	Radonschutz	51
4.5.4	Baugrund, geologische Untersuchungen	51
4.5.5	Wasserwirtschaft, Wasserrecht	51
4.5.6	Dezentrale Regenwasserversickerung	51
4.5.7	Kampfmittelbelastung	52
4.5.8	Vorschriften und Normen	52
4.5.9	Artenliste	52
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>53</b>
6.1	Verkehr	53
6.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	54
<b>7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>58</b>
7.1	Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung	58
7.2	Umweltauswirkungen einschließlich Natur- und Artenschutz	58
7.3	Kosten für die Gemeinde	62

## Quellenverzeichnis

### Anlagen

Anlage 1: Luftbild mit Geltungsbereich

Anlage 2: Bestandserfassung

## **1. Allgemeine Begründung**

### **1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan sollen dringend benötigte Flächenangebote für den individuellen Wohnungsbau in einer für den Ortsteil angemessenen Größenordnung bereitgestellt werden. Bauflächen innerhalb von Plangebieten oder in städtebaulichen Satzungsgebieten stehen als baureife, erschlossene Grundstücke im Gemeindegebiet, Ortsteil Hammerbrücke, nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der Lage und Feststellung von Biotopen durch die Untere Naturschutzbehörde innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Wohngebiet „Schneckensteiner Weg“ ist eine Teilfläche von der weiteren baulichen Entwicklung ausgeschlossen, so dass auch hierfür ein Ersatz erforderlich wird.

Frau und Herr Reinhold beabsichtigen als private Vorhaben- und Erschließungsträger die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Entwicklung eines Wohnbaugebietes, um für sich selbst und weitere Bauherren Wohngrundstücke für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Sie übernehmen die Planungs- und Erschließungskosten und haben zu diesem Zweck einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Gemeinde Muldenhammer abgeschlossen.

In Arrondierung der Wohnbebauung kann am Reißbrücker Weg ein kleines Wohngebiet für ca. 7 bis 12 Einfamilienhäuser entstehen. Vorgesehen ist - unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur - ein allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung. Mit dem Neubau einer Verkehrsfläche mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann an die im Reißbrücker Weg vorhandene stadtechnische Erschließung angebunden werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Wiesenflächen beidseits des Unteren Floßgrabens im direkten nördlichen Anschluss an die Einfamilienhausgrundstücke Reißbrücker Weg 10 bis 14 sowie an die Mehrfamilienhausbebauung Reißbrücker Weg 1 b, 2 und 4.

### **1.2 Planungserfordernis**

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich im siedlungsnahen Außenbereich und grenzt im Süden und Südosten an bebaute Wohngrundstücke.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für Grünordnung und Erschließung vor.

Mit dem beabsichtigten Vorhaben auf siedlungsnaher Fläche als Arrondierung der bebauten Ortslage wird die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume im isolierten Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und eine sinnvolle Nachverdichtung an einem städtebaulich integrierten Standort in Ortsrandlage erreicht.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation, Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.04.2022 unter der Beschluss-Nr. B 022/22 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ nach §13 b BauGB gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, Bauflächen für Wohnbebauung zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit seiner Veröffentlichung durch Aushang sowie im Amtsblatt Waldgebietsanzeiger Nr. 9 am 21.09.2022 wurde der Beschluss ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann. Diese Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 26.09. bis 11.10.2022 durchgeführt. Während der Frist ist eine Stellungnahme mit Bitte um weitere Informationen sowie mit dem Hinweis auf Trinkwasserquellen in benachbarten Grundstücken eingegangen. Parallel wurden ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Vorabfrage vom 06.09.2022 um Stellungnahme bzgl. planrelevanter Informationen und Mitteilungen gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen in den Planentwurf übernommen und sind den betreffenden Abschnitten zugeordnet.

Am 14.12.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer den Bebauungsplanentwurf in der Fassung 11/2022 unter der Beschluss-Nr. B 063/22 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch

Aushang sowie im Amtsblatt Waldgebietsanzeiger Nr. 1 am 18.01.2023. Der Entwurf des B-Plans, der Entwurf der Begründung sowie Baugrundvoruntersuchung und Versickerungsgutachten haben im Zeitraum vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 öffentlich ausgelegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Muldenhammer und auf dem Zentralen Landesportal Sachsen zugänglich gemacht. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Anschreiben vom 20.01.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

#### Auswertung der förmlichen Beteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingetroffen. Sie bezieht sich erneut auf weiteren Informationsbedarf bzgl. der benachbarten Trinkwasserquelle. Eine Gefährdung der Quelle wird nach nochmaliger Beteiligung der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Vogtlandkreis ausgeschlossen. Für nähere Ausführungen wird auf den Abschnitt 3.10 verwiesen.

Die Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden äußerten im Wesentlichen ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung und hatten keine Einwände. Planrelevante Informationen und Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Belange der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Die aus regionalplanerischer Sicht des Regionalen Planungsverbandes Region Chemnitz bestehenden Bedenken betreffen den fehlenden Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde, die Bedarfsbegründung sowie die Information über freiraumbezogene Festlegungen im Regionalplan und Regionalplanentwurf. Generell wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche kritisiert. Außerdem wird das verwendete beschleunigte Planverfahren in Frage gestellt. Den Bedenken wurde teilweise nachgekommen. Die Informationen zu freiraumbezogenen Festlegungen wurden in der Begründung ergänzt.

Ein vermuteter Entzug von hochwertiger Ackerfläche entspricht nicht den Tatsachen. Der Siedlungsbereich des Ortsteils Hammerbrücke ist allseitig von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz umgeben, die sich teilweise in die Ortslage hineinziehen. Gemäß Z 2.1.3.1 des RP-E C ist die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen. Ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist hier nicht anzutreffen. Der Planbereich steht seit längerem der Weidenutzung nicht mehr zur Verfügung. Die umgebenden Flächen werden von den Eigentümern als Wiesen genutzt. Sie betreiben hier Grünflächenpflege (Mahd) und

Gewässerpflege für den Biotop- und Landschaftsschutz und werden durch die EU-Förderung dabei unterstützt.

Die Bedarfsbegründung bleibt unverändert. Die für die Raumordnung zuständige Landesdirektion hat die Bedarfsbegründung geprüft und festgestellt, dass die Planbegründung eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung auf Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen und der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung umfasst. Die geforderte Reduzierung des Standortes wird damit zurückgewiesen.

Den Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgrund des südlich des Reißbrücker Wegs befindlichen Bauunternehmens wurde nicht gefolgt. Es betreibt am Standort ein Büro für Verwaltung, Planung und Bauvorbereitung. Lärmintensive Tätigkeiten wie Baumaßnahmen, Materiallieferungen, Transporte, Lagerwirtschaft und Verkauf von Baustoffen finden am Standort des ehemaligen Baustoffhandels aufgrund vertraglicher Bindung nicht statt. Sollte sich die Nutzung ändern und negative Auswirkungen auf die umgebende, nördlich im Bestand anschließende Wohnbebauung zu befürchten sein, wäre die Umnutzung genehmigungspflichtig und entsprechenden Einschränkungen unterworfen.

Die Untere Wasserbehörde bemängelt fehlende Aussagen zur Entwässerung der Erschließungsstraße und zur Schmutzwasserableitung sowie fehlende Unterlagen zur Erschließung, Anschlussgenehmigung und Erschließungsvertrag. Diese Anregung ist nur insofern relevant für den B-Plan, als dass der Nachweis der gesicherten Erschließung zu erbringen ist. Das ist mittels Entwässerungsplanung als Teil der Erschließungsplanung erfolgt. Für die Entwässerung der öffentlichen Planstraße sollen in Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Wasserbehörde (UWB) Versickerungsflächen auf privaten Baugrundstückflächen ausgewiesen und verbindlich festgesetzt werden. Die Festsetzungen sind zeichnerisch und textlich im B-Plan ergänzt worden. Die Bedenken der UWB, die hinsichtlich des dauerhaften schadlosen Wasserabflusses, insbesondere bei Starkregenereignissen dennoch bestehen, sind durch vertragliche Regelungen nachgeordnet zum B-Plan auszuräumen.

Der Nachweis, dass die trink- und abwasserseitige Erschließung des B-Plangebiets gesichert werden kann, ist erbracht. Der schmutzwasserseitige Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Reißbrücker Weg ist gemäß Stellungnahme des ZWAV möglich. Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes Regenwasser wird dezentral versickert. Die öffentliche Erschließung erfolgt durch den Vorhabensträger. Für die Übertragung der

Anlagen an den ZWAV wird ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabensträger und ZWAV abgeschlossen.

#### Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs nach dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Festsetzungen wurden aufgrund der Erschließungsplanung und der von der UWB vorgetragenen wasserrechtlichen Belange ergänzt:

- Aufweitung der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche im nordwestlichen Kurvenbereich
- Zeichnerische Festsetzung von Versickerungsflächen, Sickerpackungen und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Muldenhammer,
- Textliche Festsetzungen zur breitflächigen Entwässerung der Fahrbahn incl. zweier Sickerpackungen für Straßenlängssicker,
- Textliche Festsetzung zum Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Muldenhammer für Versickerungsflächen und zu Nutzungsbeschränkungen in den Vorgartenbereichen.

Folgende Hinweise des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- das Erfordernis einer standortspezifischen Planung für die dezentralen Versickerungsanlagen mit Nachweis der Versickerungseignung,
- die Empfehlung zur Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen,
- Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen,
- Maßnahmen für den zusätzlichen Radonschutz aufgrund der Lage im Radonvorsorgegebiet.

Die Artenliste wurde aufgrund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Eignung der Gehölze für das in Hammerbrücke vorherrschende Klima sowie die standörtlichen Beschaffenheiten des Pflanzgrundes korrigiert.

Außerdem wurde ein Hinweis auf die notwendige wasserrechtliche Genehmigung der UWB des Vogtlandkreises für Planung und Bauausführung aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III ergänzt.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen des B-Planentwurfs sind im Ergebnis der Abwägung nicht erforderlich.

### Verfahrenswechsel<sup>1</sup>

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt, da die Verfahrensart nicht mit dem EU-Recht vereinbar ist (BVerwG, Urteil v. 18.7.2023, 4 CN 3.22). Die gewählte Verfahrensart nach § 13b BauGB kann aufgrund dieser neuen Ausgangslage für den Bebauungsplan "Am Unteren Floßgraben" nicht mehr angewendet werden, da keine Rechtssicherheit besteht. Die vom BVerwG als europarechtswidrig und damit als unanwendbar bezeichnete Norm betrifft das Verfahren, nicht den Inhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann ohne weiteres mit demselben Inhalt, lediglich in einem anderen Verfahren beschlossen werden.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – für das vorliegende Vorhaben ist vom Landratsamt Vogtlandkreis nach intensiver Prüfung des Sachverhaltes bestätigt worden.<sup>2</sup>

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die Verfahrensart zu ändern und den Bebauungsplan "Am Unteren Floßgraben" im Verfahren nach § 13a BauGB mit gleichbleibendem Geltungsbereich, Planungsziel und Planungsinhalt fortzuführen und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB gibt die Möglichkeit eine „Außenbereichsinsel“, die zum Siedlungsbereich gehört, im Innenentwicklungs-Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu überplanen. Dies betrifft Freiflächen innerhalb einer Ortslage, die bisher als Grünflächen genutzt wurden (BVerwG, Urteil v. 25.4.2023, 4 CN 5.21).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, ebenso kann von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

---

<sup>1</sup> Vorhabenträger Reinhold, per E-Mail v. 15.01.2024

<sup>2</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Geschäftsbereich II, per E-Mail v. 15.12.2023

## 1.4 Bevölkerungsentwicklung

Zunächst wird die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren im Gemeindegebiet betrachtet (vgl. Tab. 1). In diesem Zeitraum hat die Gemeinde Muldenhammer einen deutlichen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl hat sich um 347 Personen verringert, das sind 10,5 % bzw. im Durchschnitt etwa 1,0 % jährlich. Die Tendenz ist dabei nahezu gleichbleibend.

Jahr	Einwohner	Veränderungen zum Vorjahr Zu- bzw. Abnahme	
		absolut	%
31.12.2012	3.315		
31.12.2013	3.272	- 43	- 1,3
31.12.2014	3.193	- 79	- 2,4
31.12.2015	3.167	- 26	- 0,8
31.12.2016	3.106	- 61	- 1,9
31.12.2017	3.088	- 18	- 0,6
31.12.2018	3.055	- 33	- 1,1
31.12.2019	3.025	- 30	- 1,0
31.12.2020	3.017	- 8	- 0,3
31.12.2021	2.968	- 49	- 1,6

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muldenhammer 2012 bis 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Die demografische Entwicklung der Gemeinde entspricht dabei dem Trend des Landkreises. Die Bevölkerungszahl geht auch im Vogtlandkreis seit 1990 in erheblichem Maße zurück. Der Verlust der Gemeinde fällt im Vergleich mit dem Landkreis höher aus. Nach 2011 (Erfassung der Daten im Rahmen des ZENSUS) ist die Einwohnerentwicklung zwar insgesamt geringfügig weniger rückläufig, die langjährige Tendenz des jährlichen Rückgangs um ca. 1,0 % hält jedoch weiterhin an (Tab. 2).

		Muldenhammer		Vogtlandkreis	
		Einwohner	Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 1990 bzw. 2011 in %	Einwohner	Zu- bzw. Abnahme (-) gegenüber 1990 bzw. 2011 in %
<b>1990</b>	03.10.	4.696		296.000	
<b>2010</b>	31.12.	3.462	<b>- 26,3</b>	244.402	- 17,4
<b>ZENSUS</b>					
<b>2011</b>	09.05.	3.346		240.052	
<b>2021</b>	31.12.	2.968	<b>- 11,3</b>	221.376	- 7,8

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 1990/2010 und 2011/2021 im Vergleich Gemeinde – Landkreis  
(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Am 19.05.2020 veröffentlichte das Statistische Landesamt die **7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV)**. Sie zeigt die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung für den Freistaat Sachsen, die Landkreise und kreisfreien Städte sowie die kreisangehörigen Gemeinden für den Zeitraum 2019 bis 2035 in jeweils zwei Varianten auf. Für kleine Gemeinden bzw. Gemeinden unter 5.000 Einwohner werden bei natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen entsprechende Annahmen getroffen, da kleine Gebietseinheiten anfälliger für regional wirkende politische, gesellschaftliche oder wirtschaftliche Entscheidungen sind. Aus diesem Grund kann eine gemeindespezifische Entwicklung nicht berücksichtigt werden<sup>3</sup>.

Maßgebende Basis ist die amtliche Einwohnerzahl am 31.12.2018. Dabei stellt die Variante 1 die obere und die Variante 2 die untere Variante dar. Für die Gemeinde Muldenhammer ergibt sich die in Tab. 3 aufgeführte Entwicklung:

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Datenblatt Gemeinde Muldenhammer

	Variante1		Variante2	
	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018	voraussichtliche Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2018
	absolut	%	absolut	%
<b>2018</b>	3.055	100,0	3.055	100,0
<b>2025</b>	2.840	93,0	2.830	92,8
<b>2030</b>	2.690	88,0	2.660	87,0
<b>2035</b>	2.540	83,0	2.480	81,0

Tab. 3: Bevölkerungsprognose bis 2035 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Muldenhammer. Gebietsstand: 01.01.2020)

Die Einwohnerentwicklung von Muldenhammer wird weiterhin - wie bei der Überwiegenden Mehrzahl der Gemeinden im Vogtlandkreis - eine rückläufige Tendenz aufweisen, Sie entspricht der allgemeinen Entwicklung im Vogtlandkreis. Bis zum Jahr 2035 wird mit einem weiteren Bevölkerungsverlust gerechnet werden müssen, der zwischen 17 % (Variante 1) und 19 % (Variante 2) gegenüber dem Basisjahr 2018 liegt.

## 1.5 Wohnungsbedarf

### 1.5.1 Aktuelle Prognose

Die **Wohnungsmarktprognose 2030** des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), veröffentlicht im Juli 2015, befasst sich mit den aktuellen Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, der Entwicklung der Wohnflächennachfrage und dem Wohnungsneubau bis 2030. Aktuelle Entwicklungen zeigen dabei allgemein eine wieder wachsende Wohnungsnachfrage und seit 2010 eine angestiegene Wohnungsbautätigkeit, u. a. aufgrund einer steigenden Wohneigentumsnachfrage. Die Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage nimmt insgesamt zu und ist im Bereich der Eigentümerhaushalte am stärksten. Über den genannten Zeitraum besteht ein abnehmender Neubaubedarf – sowohl im Sektor der Ein- und Zwei- als auch der Mehrfamilienhäuser.

Für den Zeitraum 2015 bis 2030 stellt sich entsprechend Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR die Wohnflächennachfrage und der Neubaubedarf für den Vogtlandkreis wie folgt dar (Tab. 4):

	2015 - 2020 Mittelwert	2021 - 2025 Mittelwert	2026 - 2030 Mittelwert	2015 - 2030 Mittelwert
Wohnfläche in 1.000 m <sup>2</sup> , jährlich	7.623	7.501	7.339	7.496
Wohnungen, jährlich	310	240	170	250

Tab.4: Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf Vogtlandkreis bis 2030 (Quelle: BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030, veröffentlicht Bonn 07/2015)

Für Mehrfamilienhäuser wird im Vogtlandkreis kein (statistischer) Bedarf prognostiziert. Folglich wird für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von 2021 bis 2025 ein jährlicher Bedarf von 240 WE ausgewiesen. Für Muldenhammer analog betrachtet, sind das etwa **3,2 WE** jährlich, d. h., **16 WE bis 2025**. Für die folgende Fünf-Jahresperiode wird bundesweit für die Landkreise und kreisfreien Städte eine Reduzierung des berechneten Neubaubedarfs prognostiziert. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 ergibt sich damit ein errechneter jährlicher Bedarf für die Gemeinde Muldenhammer von **2,3 WE**, d. h., nochmals **11 WE bis 2030**. Im gesamten Betrachtungszeitraum beträgt der Eigenbedarf an Wohnraum damit etwa **27 Wohneinheiten** für die Gemeinde Muldenhammer.

Damit ist auch aus der Sicht einer bundesweiten Ermittlung von Tendenzen und Prognosen für die einzelnen Regionen diese Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet Am Unteren Floßgraben begründet. Die Stadt bewegt sich mit ihrer Baulandentwicklung innerhalb der bundesweit prognostizierten Entwicklung. Allerdings ist auch hier zu beachten, dass es sich um eine rein rechnerische Ermittlung und „Herunterbrechen“ von verfügbaren Prognosen auf Kreisebene auf die kleine Gemeinde Muldenhammer handelt. Tatsächliche Entwicklungen sind ebenso wie die Bevölkerungsprognose erheblich von regionalen politischen und wirtschaftlichen Einflussfaktoren abhängig.

### 1.5.2 Bautätigkeit in der Gemeinde Muldenhammer

Ein Abbild des überwiegenden Bedarfs im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus stellt auch die Bautätigkeit der letzten Jahre dar (Tab. 5).

Im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 wurden in Muldenhammer für 31 WE, darunter 12 Eigenheime, Baugenehmigungen erteilt. Seit 2020 ist deren Anzahl zunehmend. 19 WE wurden fertiggestellt, davon **9 WE** als Einfamilienhäuser. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Fertigstellung von knapp **2 WE** als Einfamilienhäuser und liegt unter dem prognostizierten Trend von 3,2 WE/Jahr bis 2025. Deshalb kann von der

Entstehung eines gewissen Defizits an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen werden. Das spiegelt sich auch in der bestehenden Nachfrage wider.

Die Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Einfamilienhausneubau zeigt, dass der Anteil der innerhalb der vorhandenen Bausubstanz einer Wohnnutzung zugeführten WE ebenso groß ist wie der Anteil der Neubauten. Es ist erkennbar, dass innerörtliche Potenziale umfangreich genutzt werden. Dieser Trend setzt sich in noch erheblicherem Maße fort, wie die Zahl der Baugenehmigungen zeigt, bei der 2/3 auf Wiedernutzbarmachung des Gebäudeleerstandes oder auf Umnutzungen bestehender Bausubstanz beruht.

Jahr	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen	
	EFH + WE	davon nur neue EFH	EFH + WE	davon nur neue EFH
2017	2	1	7	3
2018	2	0	4	2
2019	4	2	3	1
2020	13	5	4	2
2021	10	4	1	1
<b>gesamt</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>9</b>

Tab. 5: Erfassung Bautätigkeit Muldenhammer 2017 bis 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

### 1.5.3 Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Muldenhammer

Eine Wohnraumflächenanalyse und -prognose liegt für die 2009 aus drei Ortsteilen entstandenen Gemeinde nicht vor. Innenentwicklungspotenziale sind in den als historische Streusiedlungen inmitten einer Vielzahl von - zu großen Teilen geschützten - Wiesenflächen zu bewahrenden Gemeindeteilen schwer zu finden.

Nach Auskunft des Bauamtes<sup>4</sup> gibt es in den kompakten Ortslagen nur ein sehr geringes Potenzial. Viele Bauherren nutzen vorhandene Bausubstanzen und können ihr Eigenheim nach ihren Vorstellungen energieeffizient umbauen. Dadurch konnten viele leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden. Auch die kommunalen, zu veräußernden Immobilien mussten nicht lange auf einen Käufer warten. Da Hammerbrücke den Charakter einer Streusiedlung hat und zudem einige Hektar an Naturschutzgebieten aufweist, sind Bauflächen eine Rarität. Viele Flächen werden landwirtschaftlich durch Wiesen und Weiden genutzt, weil eine Bebauung aufgrund des Biotopschutzes nicht möglich ist. Bauherren müssen teilweise, um bauen zu können, naturschutzrechtliche Maßnahmen durchführen bzw. dauerhaft leisten.

<sup>4</sup> Gemeindeverwaltung Muldenhammer, Bauamt, Zuarbeit v. 12.10.2022

Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde Muldenhammer stehen als Reserveflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen für insgesamt **24 (17) WE** zur Verfügung (Tab. 6). In Hammerbrücke sind es 12 WE, von denen tatsächlich nur **fünf WE** als Baugrundstücke nutzbar sind.

Name	Planart	Wirksamkeit	Reserve in WE (Eigenheime)
<b>OT Hammerbrücke:</b>			
Wohngebiet Am Schneckensteiner Weg	B-Plan	17.03.1999	12 (5)
Am Schneckensteiner Weg	ES	31.07.2013	0
Tannenbergsthaler Straße	AuS	10.01.1996	0
Bereich an der Kannelgasse	AuS	19.07.2006	0
Bereich an der Grünbacher Straße	AuS	25.07.2012	0
<b>OT Gottesberg</b>			
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gottesberg	KES	20.03.2009	4
<b>OT Tannenbergsthal:</b>			
Kirchstraße II	B-Plan	20.05.1998	8
<b>SUMME</b>			<b>24 (17)</b>

Tabelle 6: Auslastung vorhandener Wohnbauflächen in B-Plan- und Satzungsgebieten (Quelle: RAPIS Bauleitplanung/Daten der Gemeinde, Stand Oktober 2022)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet am Schneckensteiner Weg“ sind 12 potenzielle Wohnbaugrundstücke - ursprünglich aufgrund fehlender Erschließung - unbebaut. Im Jahr 2012 erfolgte durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Vogtlandkreis jedoch eine Biotopfeststellung. Dadurch stehen sieben Bauplätze nicht mehr zur Verfügung. Die Biotopfeststellung und die Möglichkeit einer ökologischen Ausgleichsfähigkeit der Biotopeigenschaften wurden auf Anforderung der Gemeinde im Mai 2022 überprüft und bestätigt. Aus diesem Grund ist die Bauplatzsituation in der Gemeinde, insbesondere im Ortsteil Hammerbrücke, seit Jahren angespannt.

### 1.5.3 Fazit

Die Gegenüberstellung der prognostizierten Wohnraumentwicklung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung und der Ermittlung von vorhandenen Potenzialen auf dem Gebiet der Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass für den Eigenbedarf ein Zusatzbedarf an Wohneinheiten besteht. Dem ermittelten Bedarf im Zeitraum 2023 bis 2030 von 21 WE stehen gegenwärtig nur 17 Reserve-WE gegenüber. Es ergibt sich damit ein **Zusatzbedarf von 4 WE** im prognostizierten Zeitraum bis 2030. Dabei bleiben aktuellere

Entwicklungen des Wohnungsmarktes unberücksichtigt. Auflockerungsbedarf aufgrund weiterhin steigender Wohnflächenansprüche und verkleinerter Haushaltgrößen sowie Ersatzbedarf aufgrund Rückbau und Umnutzungen wurden in die Berechnung für diesen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird, nicht eingerechnet. Für dieses Planvorhaben der Ortsabrundung ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Kleinräumlichkeit nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme handelt. Derart kleinräumliche Planungen beeinträchtigen auch nicht den ansonsten geltenden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung<sup>5</sup>.

Ziel der Gemeinde ist es, Bauplätze für die Bevölkerung – besonders für Familien - zu schaffen, um der anhaltend bestehenden Nachfrage von Bauinteressenten gerecht zu werden. Um dem Einwohnerrückgang und der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sollen junge Menschen bauen und in Hammerbrücke bleiben können.

Die Gemeinde ist für viele Heimkehrer aus den alten Bundesländern attraktiv geworden. Gründe sind die Grundstückspreise und das gut ausgebaute Glasfasernetz im Vogtland als beste Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice. Ein wichtiger Aspekt ist auch die Lage der Grundstücke mit Naturnähe inmitten des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Die Großstädter genießen die Nähe zum Wald in der reizvollen Mittelgebirgsgegend.

Ein weiterer Aspekt ist mit der erfolgreichen Ansiedlung von Arbeitsplätzen in der Region zu nennen. Die mit ihrem Hauptwerk in Muldenhammer, Ortsteil Hammerbrücke, ansässige Firma IK Elektronik Kunze GmbH ist als mittelständisches Unternehmen deutschlandweit führender Dienstleister für die Entwicklung und Fertigung von Hochfrequenz- und Funkbaugruppen. Im September 2014 wurde die Firma in Dresden mit dem „Großen Preis des Mittelstandes“ geehrt. Die Fachjury der Oskar-Patzelt-Stiftung wählte aus bundesweit 4.500 vorgeschlagenen Firmen die Firma IK Elektronik GmbH aus. Die Firma ist ständig auf Suche nach Arbeitskräften, denen die Möglichkeit geboten werden soll, auch in Hammerbrücke sesshaft zu werden.

Dieser Bebauungsplan hat deshalb zum Ziel, einen Beitrag zur Bereitstellung von erschlossenem, baureifen Wohnbauland und zur Befriedigung der Nachfrage zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen der Daseinsvorsorge zu leisten. Um die Lebensqualität im ländlichen Raum zu erhalten und zu erhöhen, ist es Aufgabe der Gemeinde, ihre Entwicklung in allen Bereichen zu befördern und zu stabilisieren. Wanderungsverluste sollen reduziert werden, junge Familien am Ort gehalten werden. Den

---

<sup>5</sup> Auslegungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013 und Mitteilung des Sächsischen Städte- und Gemeindetags e. V. v. 21.12.2017

Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren möchten, soll mit dem Baugebiet Am Unteren Floßgraben ein akzeptables Wohnangebot unterbreitet werden. Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie soziale, gesundheitliche und kulturelle Anlagen und Einrichtungen sind auf kurzen Wegen in der Gemeinde selbst oder im benachbarten mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal erreichbar.

Im Ergebnis der Bevölkerungs- und Wohnraumanalyse ist der Nachweis erbracht, dass die Vorbereitung von Wohnraumbereitstellung in einer für Muldenhammer angemessenen Größenordnung von 7 bis 12 Einfamilienhäusern auf etwa 1,28 ha Fläche als Innenentwicklungsmaßnahme unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen begründet ist. Sie entspricht dem gemeindlichen Bedarf und kommt der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nach. Mit Blick auf den Anteil der Neubauten bei den Baufertigstellungen begründet sich dieser auch aus einem entstandenen Nachholebedarf aus den vergangenen Jahren sowie speziell im OT Hammerbrücke aus einem Ersatz von 5 Bauparzellen aus dem nicht vollständig realisierbaren B-Plan für das Wohngebiet „Am Schneckensteiner Weg“.

Mit dem Wohnbaugebiet „Am Unteren Floßgraben“ können in Arrondierung der umgebenden Bebauung am Reißbrücker Weg in den kommenden Jahren etwa 7 bis 12 Eigenheime errichtet werden.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumplanung ergeben sich auf der Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013), aus dem Regionalplan Südwestsachsen (2008) sowie aus dem Regionalplanentwurf der Region Chemnitz.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen<sup>6</sup>

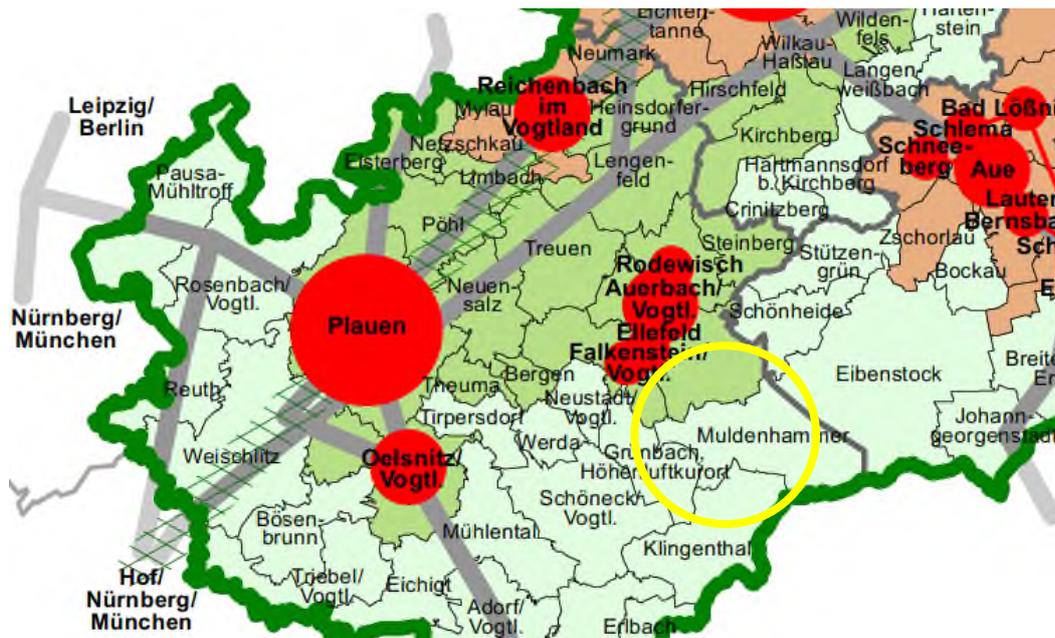


Abb. 1: Auszug Karte 1 Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Entsprechend der Karte Raumstruktur liegt die Gemeinde innerhalb der Raumkategorie "ländlicher Raum" und ist über die Anschlussstellen Reichenbach, Treuen und Plauen-Ost an die BAB 72 zwischen Chemnitz und Hof angeschlossen. Die BAB 72 bildet die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz - Zwickau – Plauen (und fortführend Hof/Nürnberg/München bzw. Plzen/Tschechien). Damit gibt es kurze Wege zu den Oberzentren Plauen, Zwickau und Chemnitz. Innerhalb des regionalen Straßennetzes bildet die Bundesstraße B 283 die bedeutendste Straßenverkehrsachse. Sie führt nach Süden über Klingenthal direkt an die Landesgrenze zur Tschechischen Republik und nach Norden nach Aue-Bad Schlema. Die Stadt Aue-Bad Schlema ist Mitglied im mittelzentralen Städtebund Silberberg. In kürzerer Entfernung und unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft schließt sich die Stadt Falkenstein/Vogtl. im mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal an, der Versorgungsfunktionen für die Gemeinde übernimmt. Nächstgelegene Oberzentren sind Plauen und Zwickau. Den Ortsteil Hammerbrücke selbst durchquert die Staatsstraße S 302, die von Schöneck/Vogtl. kommend in Muldenhammer/Jägersgrün an die übergeordnete Bundesstraße anschließt.

Der Streckenbereich der Bahnstrecke Chemnitz – Adorf über Hammerbrücke ist seit langem stillgelegt. Das Regionalbahnnetz ist über Muldenberg, Grünbach und Falkenstein/Vogtl. zu erreichen.

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan 2013 v. 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)

Mit ihrer Lage an der Grenze zu Tschechien gehört die Gemeinde zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf gemäß Festlegungskarte 3. Große Bereiche der Gemeinde liegen zwischen Bundesgrenze und Bundesstraße in einem unzerschnittenen verkehrarmen Raum mit einer besonders hohen Wertigkeit aufgrund ihres Anteils am Naturpark Erzgebirge/Vogtland und ihrer Größe zwischen 70 und 100 m<sup>2</sup> (Festlegungskarte 5). Entsprechend Landschaftsgliederung gehört Muldenhammer zur Region Oberen Westerzgebirge mit einem hohen Waldanteil und beachtlichem Wasserrückhaltevolumen. Der Untere Floßgraben zweigt vom Ausgleichsbecken vor der Talsperre Muldenberg ab. Er überquert das westliche Gemeindegebiet auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind relevant und werden beachtet:

### Ziele und Grundsätze LEP 2013

**G 1.2.2** „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- Die Siedlungsstruktur des ländlichen Raums durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt,
- Die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- Die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere in Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- Staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.“

### Begründung

Muldenhammer hat sich im Jahr 2009 aus den ehemals selbständigen Gemeinden Morgenröthe-Rautenkranz, Tannenbergsthal und Hammerbrücke gegründet. Zwickauer Mulde, Kleine Pyra und Große Pyra durchqueren die von Hügeln und flachen Senken im Westen sowie tief eingeschnittenen Tälern im Osten des Gemeindegebietes geprägte Landschaft. Die Ortslagen erstrecken sich entlang der Täler oder sind als Siedlungsflecken auf den Hochebenen angesiedelt. Große Teile der Gemeinde sind von Nadelwald bedeckt. Auch das Ortsbild von Hammerbrücke im Osten des Gemeindegebietes ist von der durch die Topografie historisch als Streusiedlung entstandenen Siedlungsstruktur geprägt. Die Ortschaft ist von weiten Wiesen durchzogen und von Wald umgeben. Das Bauvorhaben, das durch diesen B-Plan vorbereitet wird, ordnet sich in diese Struktur ein und stellt eine kleinräumliche, bauliche Verbindung zwischen einzelnen Ansiedlungen in einem vergleichsweise kompakten Bereich dar. Es dient der Daseinsvorsorge im Ortsteil, indem es einigen Bauinteressierten die Perspektive bietet, im Heimatort zu bleiben oder zurückzukehren. Gleichzeitig dient es der Stabilisierung des von Bevölkerungsverlust geprägten ländlichen, grenznahen Raums.

Gemäß Karte 3 gehört Muldenhammer als grenznahe Gebiet zu den Räumen mit

Die Wohnraumvorsorge der Gemeinde als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge

besonderem Handlungsbedarf, für die in **Z 2.1.3.3** formuliert ist, dass "[...] lagebedingte Nachteile insbesondere durch die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten, [...] eine enge Zusammenarbeit im Bereich der Daseinsvorsorge sowie durch Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen [...]" sind.

**Z 2.2.1.6** "Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig."

**Z 2.2.1.9** „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

leistet einen Beitrag zur Beseitigung des infrastrukturellen Defizits auf diesem Gebiet, das auch durch Flächenverluste für den Wohnungsbau im B-Plangebiet „Am Schneckensteiner Weg“ hervorgerufen worden ist. Aufgrund der Biotopentwicklung auf den bisher unerschlossenen Flächen stehen diese nicht mehr als Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung.

Der Gemeinde Muldenhammer ist gemäß Regionalplan Südwestsachsen keine zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion zugewiesen.

Für dieses Planvorhaben als Ortsabrundung mit einer Geltungsbereichsgröße von 1,27 ha ist jedoch davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Kleinräumlichkeit nicht um eine raumbedeutsame Maßnahme handelt.

Die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit etwa 7 bis 12 Häusern orientiert sich nachgewiesenermaßen am Eigenbedarf der Gemeinde in den kommenden Jahren. Hinzu kommt ein zusätzlicher Bedarf aufgrund des Wegfalls von Bauparzellen der gleichen Größenordnung im rechtskräftigen B-Plangebiet „Am Schneckensteiner Weg“ (siehe auch Begründung unter Z 2.1.3.3). Aus Sicht der Raumordnungsbehörde kann ein Zielkonflikt mit dem Ziel Z 2.2.1.6 LEP deswegen ausgeschlossen werden<sup>7</sup>.

Die unbebaute Fläche am Unteren Floßgraben stellt ein Flächenpotenzial für die Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung am Reißbrücker Weg dar. Die künftige Bebauung mit Einzelhäusern nimmt die typische historische Struktur der kulturlandschaftlich bedeutsamen Siedlung – Streusiedlungsbereich Hammerbrücke - auf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 vereinbar ist. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Stellungnahme v. 24.02.2023

<sup>8</sup> ebenda

## 2.2 Regionalplan Südwestsachsen<sup>9</sup>

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des LEP 2013 wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Gemeinde Muldenhammer gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz gelten für die Stadt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südwestsachsen (RPSW 2008) fort.

In der Karte 1 – Raumnutzung – sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine entgegenstehenden regionalplanerischen Darstellungen vorhanden. Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage (Siedlungsbereich). Damit sind weder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Freiraumstruktur oder Grünzäsuren berührt noch andere Einschränkungen vorhanden. Muldenhammer gehört mit seinen Ortsteilen zum „Touristischen Bestandsgebiet“ entsprechend Karte 4.

Der Gemeinde Muldenhammer ist gemäß Regionalplan Südwestsachsen keine zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung wird deshalb auf die Eigenentwicklung gemäß LEP begrenzt.

Planungsrelevant sind die unter 1 Siedlungsstruktur genannten Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung:

### Ziele und Grundsätze RP SWS 2008

### Begründung

**G 1.1.3** „Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt.“

Die Standortentwicklung erfolgt im Rahmen des nachgewiesenen Eigenbedarfs der Gemeinde. Busverbindungen zwischen den Ortsteilen sowie in das benachbarte Falkenstein/Vogtl., Rodewisch und Auerbach mit mittelzentralen Versorgungsfunktionen bestehen; ebenso u. a. nach Klingenthal über Markneukirchen und nach Plauen über den Verkehrsverbund Vogtland.

**G 1.1.4** „Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte,utzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und

In Ergänzung der umgebenden Nutzungsmischung zwischen zweigeschossigem Mehrfamilienhausbau, Einfamilienhäusern und einigen Gewerbeeinrichtungen im weiteren Umfeld wird sich das kleine Einfamilienhausgebiet in die typische, z. T. weitläufige Siedlungsstruktur der historischen Streusiedlungen und in das

<sup>9</sup> Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen (Regionalplan Südwestsachsen 2008) (SächsABl. Nr. 40/2011)

*Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.“*

**Z 1.1.7** „Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren [..].“

**G 1.1.9** „Naturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei neu zu schaffenden Siedlungsändern ist durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft herzustellen.“

Landschaftsbild gut einfügen. Aufgrund der Standortsituation wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und ein schonender Umgang mit Fläche und Boden erreicht. Der Standort befindet sich in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgefüge und kann deshalb über einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen entwickelt werden.

Durch bauplanungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen sowohl zur Bebauungsform und -dichte als auch zur Freifläche mit Pflanzbindungen wird dem Grundsatz entsprochen.

Entsprechend Karte 5 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen – liegt die Gemeinde in einem Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts. Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Talsperre Eibenstock ist nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Zwickauer Mulde. Auswirkungen auf die Planung gibt es nicht.

Der Planungsverband der Region Chemnitz stellt fest<sup>10</sup>, dass Festlegungen aus den Raumnutzungskarten der Regionalpläne, Regionalplan Südwestsachsen (RP SWS) und Entwurf Regionalplan Region Chemnitz (RP-E RC) nicht betroffen sind. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Südwestsachsen vereinbar.

## **2.3 Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz<sup>11</sup>**

Weitere zu berücksichtigende Grundlage ist der Entwurf des Regionalplans (RP-E RC) Region Chemnitz, der vom 05.07.2021 bis 20.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt hat; parallel ist die Trägerbeteiligung zum Planentwurf erfolgt. Die darin enthaltenen Ziele sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und damit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen. Am 20.06.2023 wurde der Regionalplan als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung ist noch nicht erfolgt. Deshalb gilt

<sup>10</sup> Planungsverband Region Chemnitz, Stellungnahme v. 24.02.2023

<sup>11</sup> Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG. Beschluss Nr. 02/2021 der 28. Sitzung der Versammlungsversammlung des PV Region Chemnitz v. 4. Mai 2021

für das Planvorhaben gegenwärtig noch der Regionalplan Südwestsachsen (RP SWS 2008).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gem. § 46 SächsWG im Trinkwasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperre Eibenstock, in der Wasserschutzzone III. Darüber hinaus gibt es gemäß Raumnutzungskarte keine Vorgaben oder Einschränkungen aus dem Regionalplanentwurf; das Plangebiet ist als zur bebauten Ortslage gehörig dargestellt. Vorranggebiet (grün) und Vorbehaltsgebiet (grün schraffiert) für den Arten- und Biotopschutz liegen außerhalb und reichen bis an die bebauten Ortslage heran (Abb. 2).

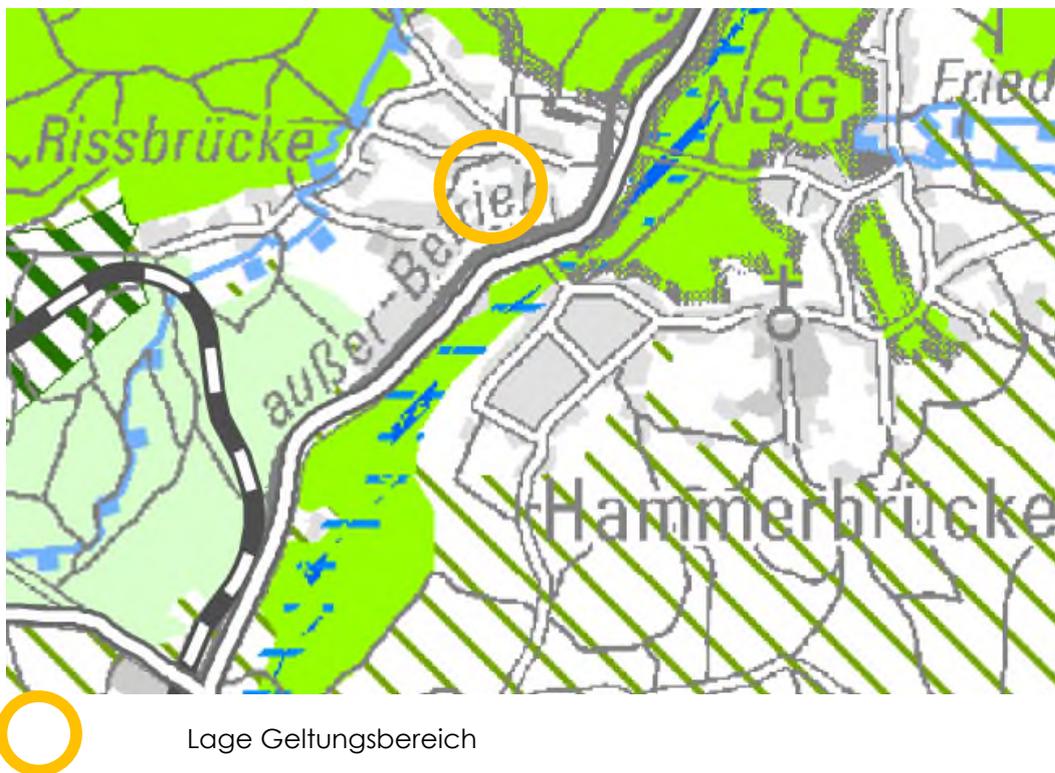


Abb. 2: Auszug Karte 1.2 Raumnutzung RP-E C

Karte 2 – Siedlungswesen – weist die Ortsteile als Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht und als Siedlungen mit erhaltenswerter Bausubstanz aus. Die Ausweisungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt, soweit er davon berührt ist.

Die Festlegungskarte 8 – Kulturlandschaftsschutz – stellt die Lage des Ortsteils Hammerbrücke in einem Vorbehaltsgebiet „Ausgewählte kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlung – Streusiedlungsbereich“ dar. Die folgenden Ziele und Grundsätze sind dazu formuliert:

**Z 1.2.10:** „Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Die im grenznahen erzgebirgischen und vogtländischen Raum vorhandenen Streusiedlungen, zu denen der Ortsteil Hammerbrücke

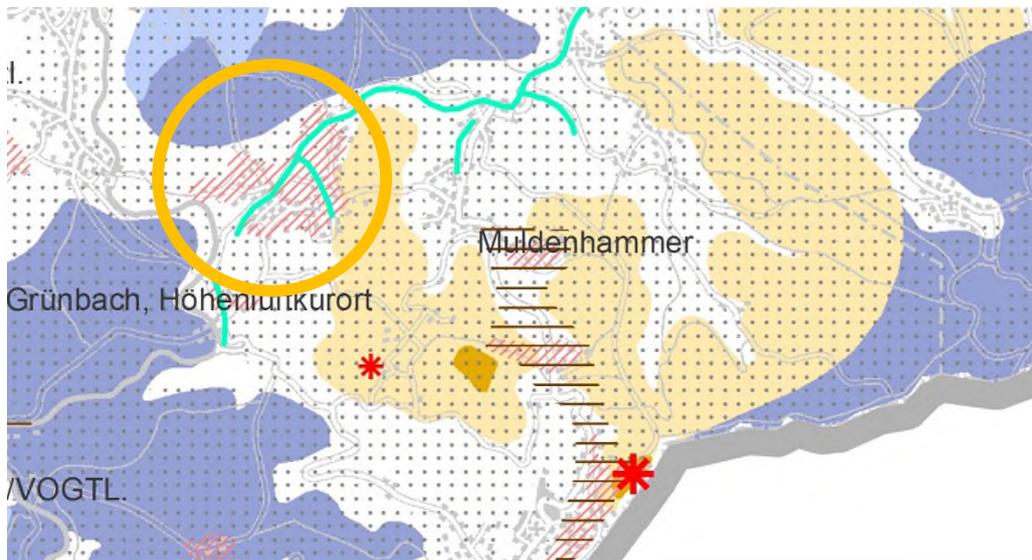
Siedlungsformen [...] insbesondere darauf zu richten, dass [...] die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden [...].“

**G 2.1.2.1:** „Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.“

**Z 2.1.2.2:** „In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden.“

zählt, sind eine kulturgeschichtliche Besonderheit, die durch die Planung wie folgt berücksichtigt wird:

- Standortwahl - Lage und Abgrenzung des Plangebiets als Abrundung des Siedlungsbereichs
- Bebauungsform und -dichte als lockere, der Umgebung angepasste Bauweise
- Pflanzbindungen (freiwachsende Hecken) als Zäsur zwischen bebauter Ortslage mit Hausgärten und umgebenden Wiesen
- gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Farbe der Dacheindeckung als Beitrag zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes als Streusiedlung im Naturpark Erzgebirge/Vogtland



Lage Geltungsbereich

Abb. 2: Auszug Karte 8 RP-E C Kulturlandschaftsschutz. Ausgewählte kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlungen – Streusiedlungsbereiche (rote Schraffur)

Gemäß Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – liegt die Gemeinde in einem Bereich zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens sowie in einem Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts.

Im Ziel **Z 2.2.1.4** ist dazu formuliert, dass in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden soll. Der B-Plan bleibt hiervon unberührt. Die beabsichtigten, grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen tragen zur Rückführung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers in das Grundwasser bei und vermeiden eine zusätzliche Belastung des Vorfluters. Sie werden nach dem Stand der Technik geplant und gebaut und unterliegen ebenso wie die Planung und Bauausführung der abwassertechnischen Erschließung der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht. Im B-Plan wird darauf hingewiesen.

Das Ziel **Z 2.2.2.7** führt aus, dass in Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts auf die Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken ist. Mit der geplanten grundstücksbezogenen Regenwasserversickerung und seiner Zuführung zum Grundwasser wird der B-Plan diesem Ziel gerecht. Große Grundstücke sorgen zudem für eine geringe Bebauungsdichte. Festgesetzte Pflanzbindungen leisten überdies einen Beitrag zur Minderung der Bodenerosion und verzögerten Abgabe von Regenwasser in den Boden.

Die Festlegungskarte 12 zeigt die besondere avifaunistische Bedeutung des Ortsteils Hammerbrücke für Offenlandlebensräume/Brut und Rast (Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8). Diese Funktion als Lebensraum für Vögel ist bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die siedlungsnahen Lage des Plangebietes und durch grünordnerische Festsetzungen für den wohnungsnahen Freiraum kann die Funktionsfähigkeit des Lebensraums für Brut- und Zugvögel erhalten werden.

Die Erläuterungskarte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung – Fledermäuse – zeigt die Lage des Standortes teilweise innerhalb fledermausrelevanter Räume, jedoch nicht innerhalb von Multifunktionsräumen oder von Räumen mit hoher Relevanz.

Festlegungskarte 14 stellt den Ortsteil Hammerbrücke innerhalb eines Frischluftentstehungsgebietes mit Frischluftleitbahnen in die Ortslage dar. Eine Beeinträchtigung durch die innerörtliche lockere Einzelhausbebauung des Planvorhabens ist ausgeschlossen.

Weitere für die Bebauungsplanung relevante Inhalte über den rechtswirksamen Regionalplan Südwestsachsen 2008 hinaus bestehen nicht. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfs vereinbar.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Muldenhammer verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die bis 2009 eigenständige Gemeinde Hammerbrücke hat einen FNP aufgestellt und diesen bis zum Entwurfsstand 1998 geführt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Wesentlichen als Waldfläche dargestellt. Da der Wald im Bestand nicht vorhanden ist, entspricht die Aufforstung einer ursprünglichen Planungsabsicht. Der Bereich westlich des Floßgrabens ist als Fläche für die Landwirtschaft – Wiesen und Weiden – dargestellt. Außerdem sind die Wasserschutzzonen nachrichtlich übernommen. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Mischgebiete im Bestand eingestuft.

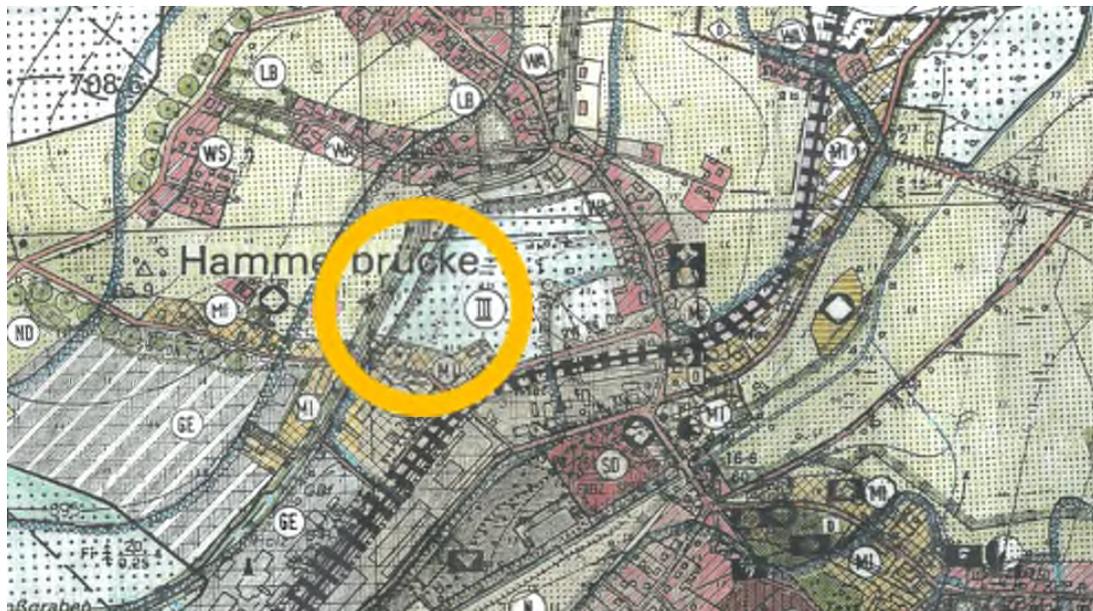


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Hammerbrücke, Stand: Entwurf 06.10.1998 (Quelle: Gemeinde Muldenhammer)

Die Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB gelten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB nicht, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht von der Planung beeinträchtigt werden.

Ein FNP ist entsprechend § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Das ist hier der Fall. Ein B-Plan kann entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger B-Plan aufgestellt werden,

wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Das dringende Erfordernis ist in der Bedarfsbegründung dargelegt. Wie die zuständige Raumordnungsbehörde in ihrer raumordnerischen Bewertung festgestellt hat<sup>12</sup>, umfasst die Planbegründung eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung auf Grundlage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen und der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde kann ein Zielkonflikt mit dem Ziel Z 2.2.1.6 LEP, das auf eine Entwicklung ausschließlich auf der Grundlage des Eigenbedarfs abstellt, ausgeschlossen werden. Dabei ist auch beachtlich, dass aufgrund der natur- und siedlungsräumlichen Situation Innenentwicklungspotenziale in der als historische Streusiedlung inmitten einer Vielzahl von geschützten Wiesenflächen angelegten Gemeindegebiet kaum zu finden sind und dass diese Situation außerdem dazu führt, dass bereits über Baurecht verfügbare, aber noch unbebaute Bereiche (B-Plan Am Schneckensteiner Weg) aufgrund des Biotop- und Artenschutzes für den Wohnungsbau nicht mehr nutzbar sind.

Der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde steht die Arrondierung der bebauten Ortslage nicht entgegen. Das künftige Wohngebiet grenzt – wie im FNP-Entwurf dargestellt – an ein bestehendes Mischgebiet, in das auch gewerbliche Einrichtungen wie das Bauunternehmen Reißbrücker Weg 3 einbezogen sind. Das kann nicht zu unüberwindbaren Konflikten führen, da es sich benachbart zu ebenfalls im Mischgebiet (bzw. Gemengelage im Bestand) vorhandenen Wohnnutzungen befindet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei der Baugenehmigung oder Genehmigung einer bauplanungsrechtlich relevanten Nutzungsänderung nach § 34 BauGB entsprechende Auflagen bezüglich der notwendigen Berücksichtigung schutzwürdiger Nutzungen erteilt worden sind bzw. werden. Ein an ein Mischgebiet angrenzendes Allgemeines Wohngebiet verletzt den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht und bewegt sich im zulässigen Abwägungsspielraum. Auf das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – wird verwiesen (ausführlich in Abschnitt 3.9).

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

---

<sup>12</sup> Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Stellungnahme v. 24.02.2023

### **3. Grundlagen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage unweit des Bahnhofs. Er liegt am Unteren Floßgraben in unmittelbarer Nähe zum Reißbrücker Weg. Im Südosten (zweigeschossiger Mehrfamilienwohnungsbau), Süden (zwei Einfamilienhäuser) und im Westen (villenähnliches Wohnhaus mit großer Gartenanlage) schließt er an Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich ein Gartengrundstück mit baulichen Anlagen.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von etwa 1,27 ha ein und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hammerbrücke Flst-Nr. 463/4 (Teilfläche), 447/9, 550/1 (Teilfläche - Straße, Floßgraben).

#### **3.2 Örtliche Situation, Bestand**

Der Ortsteil Hammerbrücke gehört zu den gut erhaltenen historischen Streusiedlungen, die aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Oberen Westerkgebirge und Vogtland entstanden sind. Sie sind von einer hohen Dichte an Wiesenflächen durchzogen, die in großem Umfang geschützt sind. Diese charakteristische Siedlungsform prägt mit den umgebenden dichten Nadelwaldgebieten die Kulturlandschaft um den Ortsteil.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage, die sich entlang der Ortsverbindungsstraße S 302 und der ehemaligen Eisenbahnlinie erstreckt. Die Verkehrsanlagen verlaufen nahezu parallel zur Zwickauer Mulde, die den Taleinschnitt bestimmt. Der Geltungsbereich befindet sich unweit der Bahnanlagen der ehemaligen Bahnstrecke Chemnitz – Aue – Adorf, deren Betrieb 1975 eingestellt worden ist. Verkehrs- und stadttechnischer Anschluss besteht über den Reißbrücker Weg. Entlang des Bahnhofsgeländes und des Reißbrücker Wegs führt der Göltzschtalradweg, der in Klingenthal beginnt und an der Talsperre Muldenberg vorbei bis zur Göltzschtalbrücke führt.

Die Vorhabenfläche liegt beidseitig des Unteren Floßgrabens auf einer Höhe zwischen 683 und 690 östlich des Reißbrücker Wegs mit Floßgraben und 690 bis 694 m ü DHNN2016 westlich des Wegs mit einer Hangneigung von West nach Ost zum Tal der Zwickauer Mulde. Sie ist zweiseitig von lockerer Einzelhausbebauung umgeben. Eine Freizeitgartenfläche mit baulichen Anlagen schließt sich im Norden an. Die südlich des Reißbrücker Wegs in Höhe der Einmündung der Planstraße gelegene Fläche wird durch ein Bauunternehmen gewerblich genutzt.

Die Fläche des Plangebietes wurde als Grünfläche zeitweise an einen Pächter im Nebenerwerb verpachtet und z. T. als Pferdeweide genutzt. Sie ist nicht mehr verpachtet, eine existenzbedrohende Situation ist damit ausgeschlossen. Benachbarte Eigentümer haben ihre Gartennutzung incl. Nebengebäuden teilweise auf die Vorhabenfläche ausgedehnt.

Als Ackerfläche wurde die Fläche ebenso wie die benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht bewirtschaftet. Die (ehemaligen) oder im Nebenerwerb tätigen Landwirte und Eigentümer betreiben auf ihren Wiesen Grünflächen-(Mahd) und Gewässerpflege für den Biotop- und Landschaftsschutz und werden durch die EU-Förderung dabei unterstützt.



Abb. 4: Mehrfamilienhausbebauung, im Hintergrund einzelstehendes Einfamilienhaus Rißbrücker Weg 14



Abb. 5: Mehrfamilienhausbebauung an der Straße Am Bahnhof/ Ecke Rißbrücker Weg



Abb. 6: Freizeitgarten mit baulichen Anlagen im Norden an das Plangebiet angrenzend



Abb. 7: Rißbrücker Weg entlang des Unteren Floßgrabens, Blick nach Norden

Der Untere Floßgraben ist Bestandteil der Sachgesamtheit „Floßgrabensystem Göltzscher-Elster-Flöße, Der Obere und Untere Floßgraben“.

Die umgebende Einzelhausbebauung ist ein- bis zweigeschossig mit teilweise ausgebauten Satteldächern, die eine orts- und landschaftstypische anthrazitfarbene Dacheindeckung besitzen.



Abb. 8: nordwestliche Teilfläche des Geltungsberichts



Abb. 9: offener Floßgraben mit Zufahrtsbereich zur nordwestlichen Teilfläche

### 3.3 Eigentum und Bodenordnung

Die Fläche befindet sich – außer dem gemeindlichen Wegeflurstück Nr. 550/1 - in Privateigentum. Der Eigentümer ist zugleich Projektentwickler und beabsichtigt, die Fläche als Wohnbaugelände zu entwickeln. Er hat dazu einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Gemeinde abgeschlossen, in dem die Finanzierung und Durchführung der Planung, der Erschließung und bodenordnender Maßnahmen vereinbart ist. Die baureifen Grundstücke sollen an private Bauherren veräußert werden. Die Verkehrsflächen werden der Gemeinde nach Herstellung kostenfrei übertragen und öffentlich gewidmet.

### 3.4 Denkmalschutz

Der Untere Floßgraben entlang des innerhalb des Plangebietes in Südrichtung verlaufenden Reißbrücker Weges ist Teil der Sachgesamtheit Floßgrabensystem Göltzsch-Elster-Flöße – Der Obere und Untere Floßgraben - und damit Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Der Bau des Unteren Floßgrabens ist zwischen 1597 und 1599 nachgewiesenermaßen erfolgt. Er diente vor allem dem Flößen von Scheitholz für die einheimische Industrie als Brennholz.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der archäologischen Relevanzzone des mittelalterlichen Siedlungskernes von Hammerbrücke. Der § 20 SächsDSchG – Meldepflicht von Bodenfunden – ist zu beachten<sup>13</sup>.

Das Kulturdenkmal unterliegt den Vorschriften des SächsDSchG. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde wiederhergestellt, instandgesetzt, in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt, mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen, aus seiner Umgebung entfernt, zerstört oder beseitigt werden.

Maßnahmen in Bereichen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Genehmigungsunterlagen sind rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn der Einzelvorhaben in der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises einzureichen.

Dieser Sachverhalt sowie die Meldepflicht bei Bodenfunden sind als Hinweise in den Bauungsplan aufgenommen.

### **3.5 Geologie, Hydrogeologie, Versickerungsfähigkeit des Bodens**

#### Geologie, Hydrogeologie<sup>14</sup>

Der Standort des Plangebietes liegt aus geologischer Sicht im Vogtländischen Phyllit-Gebiet westlich des Eibenstocker Granitmassivs und wird entsprechend Baugrundvoruntersuchung wie folgt beschrieben (Zitat<sup>15</sup>):

*„Im Standortbereich stehen überwiegend ordovizische Phyllite an. Lokal treten innerhalb der Phyllite Quarzit-Lagen und -Linsen, teilweise auch größere Quarzitzüge, die als Härtlinge morphologisch hervortreten, auf. Im unmittelbaren Standortbereich sind jedoch nur Phyllite ausgewiesen, wodurch es zur Ausbildung der relativ weitläufigen Talmulde im Bereich Hammerbrücke kam.*

*Lockergestein tritt am Standort einerseits als Zersatzmaterial im Hangenden der Phyllite auf, das noch autochthon vorhanden ist, andererseits als pleistozänes Solifluktionmaterial in Form von Hangschutt und Hanglehm. Das Solifluktionmaterial liegt meist als abschließende Deckschicht*

---

<sup>13</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 11.10.2022, Untere Denkmalschutzbehörde

<sup>14</sup> M & S Umweltprojekt GmbH, Baugrundvoruntersuchung zum B-Plan „Am Unteren Floßgraben“, Plauen, den 20.07.2022

<sup>15</sup> Ebenda, S. 3 ff

mit < 2 m Mächtigkeit vor. Größere Mächtigkeiten treten meist in Quellmulden oder Randbereichen der Talauen auf. Im Standortumfeld ist nördlich des Bebauungsgebietes eine solche Quellmulde verzeichnet, welche aber lt. geologischer Karte die nordöstliche Grenze des Baugebietes nicht überschreitet.

Im Standortbereich wurden sieben Kleinrammbohrungen zur Aufnahme der Bodenschichten ausgeführt. Die angetroffene Bodenschichtung ist für den gesamten Erschließungsbereich relativ einheitlich ausgebildet. Unter dem Mutterboden stehen im Hangenden bis ca. 1,8 ... 2,2 m u. GOK Hangschutt mit lokalen Hanglehm-Einlagerungen an. Darunter folgt bis ca. 2,6 ... > 3,0 m u. GOK zersetzter Phyllit. Den liegenden Abschluss bildet verwitterter Phyllit des Ordoviziums. Durchgängige Quarzit-Bänke wurden nicht festgestellt, im Zersatz treten aber häufig größere Kiese / Steine auf, die von Quarzit-Einlagerungen herrühren.

Bezüglich Grund- und Schichtwasseranschnitten ist festzustellen, dass in keinem Aufschluss Wasser angetroffen wurde.“

### Versickerungsfähigkeit<sup>16</sup>

Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgte mittels Versickerungsversuchen. Die ermittelten Werte zeigen exemplarisch eine überwiegend gute Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens in der Erkundungstiefe bis 3,0 m unter Geländeoberkante (u OKG). Eine Begutachtung der jeweiligen Versickerungsbereiche je Bauparzelle ist jedoch im nachgeordneten Bauantragsverfahren im Rahmen der standortspezifischen Planung der konkreten Versickerungsanlage vorzunehmen<sup>17</sup>. Bei der Anlagenplanung ist auch zu beachten, dass der Hanglehm als nichtversickerungsfähige Schicht teilweise auch bis 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde (vgl. Abschnitt 6.2).

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (betrifft auch waserdurchlässige Beläge) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Das Gutachten schätzt ein, dass sich unter Berücksichtigung der fachgerechten Ausführung der Versickerungsanlagen aus der Gefährdungsbewertung nach DWA M 153 keine Gefährdung für die Schutzzone III der Trinkwassertalsperre Eibenstock ergibt.

### **3.6 Baugrund, Geodaten<sup>18</sup>**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird neben der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a.

<sup>16</sup> M & S Umweltprojekt GmbH, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit von Regenwasser zum B-Plangebiet „Am Unteren Floßgraben“, Plauen, den 20.07.2022

<sup>17</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme v. 17.02.2023

<sup>18</sup> ebenda

Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Im Bebauungsplan wird auf die Empfehlung zu weiteren Baugrundgutachten sowie auf die gesetzlich verankerte Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen hingewiesen.

### **3.7 Hohlraumgebiete, Bergbau**

#### Hohlraumgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrG.

## Bergbau

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.<sup>19</sup>

### **3.8 Radioaktivität, Erdbebenzone**

#### Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche; Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen gegenwärtig nicht vor. Es liegt jedoch in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 — 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

- ⇒ Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
- ⇒ gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
- ⇒ Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
- ⇒ Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
- ⇒ Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

---

<sup>19</sup> Sächsisches Oberbergamt, Stellungnahme v. 30.01.2023

Die aufgeführten Maßnahmen für den zusätzlichen Radonschutz aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Radonvorsorgegebietes sind als Hinweise im B-Plan verankert.

### Erdbebenzone

Die Gemeinde Muldenhammer ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) mit der Baugrundklasse B zuzurechnen.

## **3.9 Abfall/Bodenschutz**

Das Vorhaben liegt auf keiner Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 BBodSchG bzw. stellt keine Altlastfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG dar, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführt wird.

Für die Minimierung des Eingriffs in Bodenfunktionen werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen wie die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (vgl. Abschnitt 3.5), eine versiegelungsoffene/-arme Bauweise von Wegen und Plätzen, Pflanzbindungen für Erhalt und Anpflanzungen sowie die Garten- und Vorgartengestaltung als Vegetationsflächen.

Entsprechend dem besonderen Schutzstatus für Mutterboden gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit dem § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG ist der vorhandene Mutterboden (humoser Oberboden) vor Baubeginn in vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten.

## **3.10 Wasserwirtschaft**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III, Teilzone III-01, der Trinkwassertalsperre Eibenstock nach § 46 Sächs. Wassergesetz.

Die Untere Wasserbehörde<sup>20</sup> weist darauf hin, dass die Planung nur dann rechtlich zulässig ist, wenn der Schmutzwasseranschluss an öffentliche Kanäle im Reißbrücker Weg erfolgt (siehe hier Schutzgebietsverordnung § 5 Absatz 2, Nr. 2.1). Eine individuelle Entwässerung über Kleinkläranlagen ist unzulässig.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der zuständige Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) bestätigt, dass die anfallenden Schmutzwässer in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden können. Für die Ableitung der Niederschlagswässer besteht kein öffentlicher Regenwasserkanal. Im Reißbrücker Weg

---

<sup>20</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 11.10.2022, Untere Wasserbehörde

befindet sich ein Straßentwässerungskanal in kommunaler Trägerschaft, an den ein Anschluss nicht möglich ist.

Baugrundvoruntersuchung und Versickerungsgutachten mit Bemessung der Versickerungsanlagen wurden im Rahmen des B-Planverfahrens erarbeitet und planerisch umgesetzt. Sie sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Entsprechend der Bodenqualität werden Versickerungsanlagen vorgeschlagen und bemessen (siehe Abschnitt 6.2). Mit dem Nachweis (Versickerungsgutachten), dass eine gesicherte Erschließung bzgl. der Regenwasserableitung als dezentrale Anlagen auf den Baugrundstücken möglich ist, ist die Erarbeitung auf B-Planebene abgeschlossen. Zur Versickerungsfähigkeit wird auf Abschnitt 3. 5 verwiesen.

Der Forderung der UWB, die Genehmigungsfähigkeit für alle Entwässerungsanlagen (§ 55 Absatz 2 SächsWG) durch Vorlage der Genehmigungsplanung eines Fachplanungsbüros nachzuweisen, wird in der nachgeordneten Erschließungsplanung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.

Auf die Notwendigkeit der dezentralen Regenwasserversickerung wird im B-Plan hingewiesen. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens hat jeder Bauherr entsprechend seines konkreten Baugesuchs und der grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchung die Bemessung und Planung der Anlage vorzunehmen und nachzuweisen. Der Hinweis im B-Plan gibt bei der konkreten Berechnung eine Hilfestellung, in-dem Rigenlängen bzw. Muldenflächen für jeweils 100 m<sup>2</sup> an-geschlossener Fläche benannt werden. Die dezentrale Versickerung nach dem Stand der Technik stellt bei fehlendem oder ausgelasteten Vorfluter ein probates, umweltschonendes Mittel der Regenwasserableitung dar. Alle Entwässerungsanlagen unterliegen der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

Die Entwässerungsplanung als Teil der Erschließungsplanung<sup>21</sup> wurde zwischenzeitlich erarbeitet und mit der UWB am 26.07.2023<sup>22</sup> abgestimmt. Bestandteil ist auch die Regelung für den Umgang mit dem Oberflächenwasser, das auf der öffentlichen Planstraße anfällt. Am 19.12.2023 hat die UWB mitgeteilt<sup>23</sup>, dass sie dem B-Plan unter der Voraussetzung einer verbindlichen Festsetzung der vorgesehenen Flächen für eine breitflächige Versickerung des öffentlichen Oberflächenwassers im B-Plan zustimmt.

---

<sup>21</sup> Öko-PLAN Bauplanung GmbH, Erschließung Baugebiet Am unteren Floßgraben Muldenhammer, Plauen, September 2023

<sup>22</sup> Öko-PLAN Bauplanung GmbH, Aktennotiz v. 26.07.2023

<sup>23</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, SG Wasserwirtschaft/Wasserrecht, Stellungnahme v. 19.12.2023

Der B-Plan wird mit den entsprechenden Festsetzungen ergänzt. Sie regeln die Lage und eingeschränkte Nutzung der Versickerungsflächen auf privaten Baugrundstücken, auf denen die öffentlichen Straßenoberflächenwässer versickert werden sollen, und bereiten mittels Leitungsrecht die Voraussetzung für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vor. Damit erfolgt auch die rechtliche Sicherung.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein Hinweis auf eine vorhandene Trinkwasserquelle in der näheren Umgebung des Plangebietes gegeben. Um Auswirkungen auf die genannte Quelle zu untersuchen und ausschließen zu können, wurde die Untere Wasserbehörde beim LRA Vogtlandkreis zu diesem Sachverhalt erneut um wasserrechtliche Prüfung gebeten und teilt Folgendes<sup>24</sup> mit:

- Für das in Frage stehende Anwesen [...] liegt ein Trinkwasseranschluss vor. Daher kann es sich nicht um eine offizielle Trinkwasserquelle zur Versorgung mit Trinkwasser handeln. Es besteht hier Anschlusszwang ans öffentliche Netz.
- Ein Wasserrecht (Erlaubnis) für die Grundwassernutzung existiert nicht. Für die offenbar vorliegende Brauchwassernutzung im eigenen Haushalt oder auch für landwirtschaftliche Zwecke ist diese auch nicht erforderlich. Entsprechend § 46 WHG i. V. m. der ErlaubnisfreiheitsVO i. d. F. vom 08.08.2013 sind derartige geringfügige Nutzungen erlaubnisfrei. Ein Anspruch des Nutzers auf eine bestimmte Menge und Qualität des Wassers besteht dabei allerdings nicht.
- Der gesetzliche Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Beeinträchtigungen, insbesondere im vorliegenden Trinkwasserschutzgebiet, wird von der UWB im Rahmen der B-Planung wahrgenommen. Eine Gefährdung des Wassers im Bereich des Flurstückes [...] der Gemarkung Hammerbrücke durch das geplante Baugebiet wird nicht gesehen.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Gewässer 2. Ordnung „Unterer Floßgraben“. Es ist Bestandteil des gemeindlichen Flurstücks Nr. 550/1 der Gemarkung Hammerbrücke und liegt unmittelbar neben der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient. Der nördliche Teil des Gewässerlaufes ist in diesem Bereich offener Graben. Große Teile des Floßgrabensystems wurden in der Vergangenheit saniert (Planfeststellungsverfahren). In das Gewässer mündet u. a. die dem ZWAV genehmigte Ableitung von Oberflächenwässern des öffentlichen Regenwasserkanals Reißbrücker Weg. Die UWB weist darauf hin, dass bei der weiteren Planung zu beachten ist, dass keine Beeinträchtigung, Verlegung, Verrohrung des Gewässers zulässig ist. Die gesetzlichen Gewässerabstände zur Bebauung inkl. Straßenbau sind einzuhalten.

---

<sup>24</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, SG Wasserwirtschaft/Wasserrecht, Stellungnahme per E-Mail v. 27.03.2023

### 3.11 Immissionsschutz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

55 dB (A) tags,  
40 dB (A)<sup>1</sup> bzw. 45 dB (A)<sup>2</sup> nachts.

<sup>1</sup> Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, <sup>2</sup> Verkehrslärm

Möglicher Verursacher von Emissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken könnten und einer näheren Betrachtung bedürfen, ist das südlich an den Reißbrücker Weg angrenzende Bauunternehmen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) beim Landkreis Vogtlandkreis äußert zum Vorhaben Bedenken<sup>25</sup> gemäß § 50 BImSchG hinsichtlich des zu berücksichtigenden Trennungsgrundsatzes von Nutzungen. Sie stellt fest, dass sich südlich am Reißbrücker Weg dem bestehenden Bauunternehmen bereits näher liegende, vereinzelte Wohngebäude befinden, an denen gegenwärtig ein Schutzniveau entsprechend einem baulichen Mischgebiet gegenüber dem Anlagenbetrieb des Bauunternehmens sicherzustellen ist.

Bauplanungsrechtlich wird die umgebende Nutzung als Gemengelage eingeschätzt, die einem Mischgebiet nach BauNVO nahekommt. Da für das Umfeld kein Bebauungsplan vorhanden ist und der Entwurf des Flächennutzungsplans keinen aktuellen Stand aufweist, ist davon auszugehen, dass bei einer bauordnungsrechtlichen Bau-/Betriebsgenehmigung nach § 34 BauGB die nächstliegende schutzwürdige Wohnnutzung zu berücksichtigen ist. Insofern können die Wohnnutzung erheblich störende gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Das Unternehmen, die H & V Bau GmbH, bietet Leistungen im Spektrum Eigenheimbau, Um- und Ausbau, Fassadenarbeiten und Schlüsselfertigbau an. Es betreibt am Standort ein Büro für Verwaltung, Planung und Bauvorbereitung. Lärmintensive Tätigkeiten wie Baumaßnahmen, Materiallieferungen, Transporte, Lagerwirtschaft und Verkauf von Baustoffen finden am Standort des

---

<sup>25</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahmen v. 11.10.2022 und 02.03.2023, Untere Immissionsschutzbehörde

ehemaligen Baustoffhandels aufgrund vertraglicher Bindungen nicht statt. Ebenso wenig findet eine gewerbliche Tätigkeit in den Nachtstunden statt. Sollte sich das Tätigkeitsfeld des Unternehmens qualitativ in der Weise ändern, dass negative Auswirkungen auf die umgebende, nördlich im Bestand anschließende Wohnbebauung zu befürchten sind, wäre die Umnutzung genehmigungspflichtig und Einschränkungen unterworfen. Auch im anzunehmenden Mischgebiet wäre die uneingeschränkte gewerbliche Nutzung in Nachbarschaft zum Wohnbestand nicht genehmigungsfähig.

Der Trennungsgrundsatz bei der benachbarten Zuordnung von Mischgebieten, in denen das Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen allgemein zulässig sind, und Allgemeinen Wohngebieten ist eingehalten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein gewisser Überschreitungsspielraum der Orientierungswerte im Abwägungsprozess gegeben ist.

Der B-Plan bereitet keine Bauflächenentwicklung im reinen Außenbereich vor. Der Standort am Reißbrücker Weg wird als Maßnahme der Arrondierung der bebauten Ortslage entwickelt. Insbesondere für diesen Planungsfall verweist das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – darauf, dass sich in vorbelasteten Bereichen, wie bei bestehenden Gewerbebetrieben, Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Der nachgewiesene Bedarf an einem Baugebiet für Einfamilienhäuser und das begründete, fehlende Flächenangebot sowie die oben beschriebene örtliche Lage sprechen dafür, in diesem konkreten B-Planverfahren von den Orientierungswerten ggf. geringfügig abzuweichen und einen gewissen Abwägungsspielraum in Anspruch zu nehmen. Im Rahmen einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange ist eine Abweichung möglich, wenn Grenzwerte nicht überschritten sind. Das ist aufgrund der lokalen Situation nicht zu befürchten, so dass eine vertiefende Begutachtung von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert wurde und nicht für notwendig gehalten wird.

### **3.10 Naturschutz, Artenschutz**

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Ortslage – inmitten des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Die Fläche liegt in der Entwicklungszone. Sie umfasst die Siedlungs- und Entwicklungsbereiche der Gemeinden und bietet Raum für eine maßvolle Siedlungsentwicklung. Hier sollte zur Erhaltung des Landschaftsbildes auf eine gebietstypische Bauweise innerhalb der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur geachtet werden.

Auf dem Flst.-Nr. 463/4 wurde 1996 bei der Biotopkartierung eine magere Frischwiese kartiert. Zur Überprüfung des Biotopstatus hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) nach Beginn der Vegetationszeit Begehungen im Mai 2021 sowie nochmals im Mai 2022 durchgeführt. In deren Ergebnis hat die UNB festgestellt, dass sich der Biotopstatus nicht bestätigt hat<sup>26</sup>.

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 und § 28 BNatSchG sowie Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.11 Plangrundlage**

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Muldenhammer, Stand 27.10.2022, ergänzt durch Eintrag der Höhenlinien auf Grundlage des Höheninformationssystems Sachsen, Stand 04/2022; sowie der Lage- und Höhenplan 08/2022 mit Lagebezug ETRS89\_UTM33, Höhenbezug DHHN2016, des Vermessungsbüros Keßler und Puggel, Karlstraße 56, 08523 Plauen/Vogtl.

---

<sup>26</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, E-Mails v. 29.01.2021 und 20.05.2022

## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet erstreckt sich westlich und östlich des Reißbrücker Wegs im Bereich des denkmalgeschützten Unteren Floßgrabens auf einem nach Osten geneigten Wiesenhang mit einer Höhendifferenz von etwa 11 m zwischen westlicher und östlicher Gelungsbereichsgrenze (694 m ü DHNN16 bis 683 m ü DHNN16). In integrierter Ortsrandlage ist es im Süden und Osten von einer ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung als Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern mit anthrazitfarbenen eingedeckten Satteldächern umgeben. Im weiteren Umfeld ist eine gemischte Bau- bzw. Nutzungsstruktur anzutreffen.

Die umgebende Bebauung ist Bestandteil der ortstypischen, locker bebauten Streusiedlung am Westhang zum Tal der Zwickauer Mulde, die mit Wiesenhängen durchzogen ist. Die Siedlungsstruktur erlaubt weite Einsichten in die Landschaft und ist selbst ort- und landschaftsbildprägend. Die Bau- und Gestaltungsmerkmale der umgebenden Bebauung bilden deshalb den Maßstab für das städtebauliche Konzept.

Mit der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung werden die Baukörper Bestandteil der wenig verdichteten, lockeren, niedrigen Siedlungsbebauung und werden sich damit nahtlos in den umgebenden Siedlungsraum einfügen. Das Bebauungsbeispiel (Abb. 10) zeigt dabei sieben einzelnstehende Einfamilienhäuser auf sehr großen Grundstücken. Das angestrebte Maß der Nutzung orientiert sich jedoch an dem für Allgemeine Wohngebiete üblichen Orientierungswert, so dass auch ca. 12 Einzel- und Doppelhäuser auf einer angemessenen Grundstücksgröße - wie im Süden direkt angrenzend - gebaut werden können. Damit würde im Sinne eines schonenden Umgangs, insbesondere mit den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, eine räumliche Verdichtung im Bereich des Reißbrücker Wegs erreicht werden und dennoch durch Grundstücksgrößen von 600 bis 800 m<sup>2</sup> eine lockere Siedlungsstruktur realisiert werden.

Die Baukörper sollen sich entlang des Erschließungswegs entwickeln und sind damit im Wesentlichen nach Süden orientiert. Um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können, werden keine Gebäudestellungen gegenüber dem öffentlichen Raum vorgegeben, so dass die Firstausrichtung flexibel bleibt. Im rückwärtigen Bereich sollen große und zusammenhängende, möglichst naturnahe, obstbaumbestandene und als Wildwiesen anzulegende Gartenflächen angrenzend zum Außenbereich entstehen. Sie stellen wertvolle Freiflächen zur Vernetzung von Lebensräumen dar. Die lokale Bodenfunktion und das Mikroklima können dadurch in Teilen erhalten werden. Vorgärten

sind zu begrünen und mit jeweils einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen, um auch entlang des neu zu errichtenden Verkehrsraums als verkehrsberuhigter Bereich eine hohe Aufenthaltsqualität für vielfältige Nutzungen zu erreichen und das soziale Miteinander zu befördern.

Eine lockere, freiwachsende Heckenstruktur soll die Abgrenzung zu den umgebenden Wiesenflächen verdeutlichen. Den Baum- und Strauchbestand entlang der südlichen Grenze im westlichen Planteilgebiet – sowohl außerhalb als auch innerhalb des Geltungsbereichs liegend - ist zu erhalten.

Die Verkehrsfläche ist als Wohngebietsstraße für eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsarten konzipiert und unter Gewährleistung der Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge vorzugsweise im Richtungsverkehr dimensioniert. Die verkehrliche und stadtechnische Erschließung erfolgt über eine Anbindung an den südlichen Reißbrücker Weg über eine öffentliche Verkehrsfläche. Der Ringschluss erfolgt weiterführend über den nordsüdlich ausgerichteten Abschnitt des Reißbrücker Wegs entlang des Unteren Floßgrabens. Dieser Weg ist nur in seinem nördlichen Bereich – oberhalb der Einmündung der Planstraße - für Nutzung im Zweirichtungsverkehr und für den Bau der notwendigen Erschließung vorgesehen.

Mit der Umsetzung dieses Konzeptes einer städtebaulichen Verdichtungsmaßnahme im innerörtlichen Bereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen kann eine strukturelle Stärkung der Gemeinde im aufgrund des Landschafts- und Naturschutzes äußerst eng begrenzten ländlichen Entwicklungsraum innerhalb des Naturparks Erzgebirge/Vogtland erfolgen, ohne dass die umfangreichen, unter Schutz stehenden Flächen berührt werden. Einzelbaumpflanzungen im Vorgarten, Obstbäume oder standorttypische Laubbäume und weitere Gehölzpflanzungen im Garten sind ebenso wie die Anlage von Bergwiesenbereichen geeignet, für Brutvögel, Insekten und Fledermäuse Lebensräume zu erhalten oder neu zu schaffen. Die Maßnahmen leisten ebenso wie die beabsichtigte Regenwasserversickerung und die Verwendung erneuerbarer Energien einen Beitrag zu Klima- und Artenschutz.



Abb. 10: Städtebauliches Konzept für das Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“, Beispiel einer lockeren Einfamilienhausbebauung, Stand 08/2022

## **4.2 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die folgenden Nutzungen sollen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde Muldenhammer plant die Errichtung von ca. 7 bis 12 Wohngebäuden mit ein bis zwei WE (z. B. mit einer Einliegerwohnung) in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Darüber hinaus sollen auch einige andere im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Nutzungen möglich sein. Diese sind jedoch von untergeordneter Bedeutung, da die Schaffung von Wohneigentum für Bauinteressierte allgemeines Planziel ist. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) lassen kulturelle, sportliche oder soziale Anlagen größeren Umfangs nicht zu. Nach BauNVO allgemein zulässig sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und ähnlicher Gewerbetreibender, ohne dass es einer Festsetzung bedarf. Damit wird dem Gebietsstatus eines WA entsprochen und gleichzeitig die Voraussetzung der Anwendbarkeit des § 13 b BauGB bzgl. der notwendigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen erfüllt.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Diese Einrichtungen sind in den Ortsteilen als Lebensmitteläden oder -märkte, Bäckereien und Fleischereien in zentralen Lagen angesiedelt und dort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Möglichkeit für die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe besteht innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten. Lage und Erschließungsbedingungen sind für diese Nutzungen nicht geeignet.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auch diese Nutzungen ziehen Fahrverkehr sowohl durch ihre eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelästigung führen kann und für die weder Größe und Lage des Plangebietes noch die verkehrliche Erschließung geeignet sind.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Die Orientierungswerte entsprechend § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden aufgrund des beabsichtigten Planungsziels nicht voll ausgeschöpft. Beabsichtigt ist eine lockere, zweigeschossige Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhausbebauung auf Grundstücken mit einer Fläche ab ca. 600 m<sup>2</sup>. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,4 für das Teilbaugebiet WA 2 festgesetzt. Für die große Wohnbaufläche westlich des Unteren Floßgrabens, die nur über eine einzige Zufahrt erschlossen werden kann, ist eine maximale GRZ von 0,3 zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen entsprechend § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Versiegelung des Bodens wird damit auf das notwendige Maß für die Wohnfunktion auf großzügig bemessenen Baugrundstücken begrenzt, um insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser zu schonen. Außerdem sind für die Versickerung von Regenwasser ohne nachbarliche Beeinträchtigung ausreichend Flächen erforderlich. Bodenfunktionen und Wasserhaushalt werden dadurch nicht übermäßig belastet, umfangreiche, zusammenhängende Freiflächen können als Hausgärten genutzt werden und eine biologische Vielfalt entstehen lassen.

Die Beispielrechnung zeigt die Möglichkeit einer Bebauung im WA 2 bei einer GRZ von 0,4 für ein angenommenes Grundstück von 680 m<sup>2</sup>, das mit einem Wohngebäude von 160 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut bzw. insgesamt bis maximal 270 m<sup>2</sup> versiegelt werden darf.

Beispielrechnung:	Haus, z. B. 12 x 10 m + 40 m <sup>2</sup> Terrasse	160 m <sup>2</sup>
	Doppelgarage	50 m <sup>2</sup>
	Gartenhaus	20 m <sup>2</sup>
	<u>Zuwegungen</u>	<u>40 m<sup>2</sup></u>
	gesamt	270 m <sup>2</sup>

Bei größeren Grundstücken erfolgt entsprechend des o. a. Beispiels keine Ausschöpfung der GRZ von 0,4. Für das Baugebiet wird aber die GRZ von 0,4 beibehalten, da eine

Parzellierung nicht festgesetzt werden kann. Die zu veräußernden Bauparzellen werden sich in ihrer Größe nach der aktuellen Nachfrage richten.

Die GFZ wird als Höchstmaß mit maximal 0,6 im WA 2 bzw. 0,3 für die westliche Wohnbaufläche WA 1 festgesetzt. Eine höhere Verdichtung ist nicht möglich und städtebaulich nicht beabsichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Regelungen zur Trauf- und zur Drempeelhöhe erfolgen nicht. Damit kann das zweite Vollgeschoss als vollwertiges Obergeschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss bei einer entsprechenden Drempeelhöhe und Dachneigung ausgebildet werden. Die Ein- bis Zweigeschossigkeit entspricht dem Haustyp, der den Charakter der Umgebung prägt und sich damit in die nähere Umgebung einfügt.

#### **4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine lockere, der Umgebung angepasste Bebauung entstehen. Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Häuser mindestens 5,0 m zurückgesetzt vom öffentlichen Verkehrsraum eingeordnet werden müssen. Zwischen Baugrenze und erschließungsseitigem Straßengrundstück sind Garagen unzulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Vorgärten als Vegetationsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumpflanzung angelegt werden können und der verkehrsberuhigte Bereich einen durchgrüntem Charakter erhält.

Garagen sind auf der Erschließungsseite nur innerhalb des Baufeldes zulässig, um auf der Zufahrtsfläche bei Bedarf mindestens ein bis zwei weitere Abstellmöglichkeiten für Pkw auf dem eigenen Grundstück vorsehen zu können. Der öffentliche Verkehrsraum steht dem Parken nicht zur Verfügung. Auch für Besucher und Dienstleister sind Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück vorzuhalten.

#### **4.2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Mit einer Grundstücksbreite für die Verkehrsfläche von 5,0 m ist gewährleistet, dass – vorzugsweise im Richtungsverkehr – auch ein Lkw (z. B. für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie die Müllentsorgung) an einem parkenden (haltenden) Pkw vorbeifahren kann und damit Spannungen im Verkehrsablauf vermieden werden können. Das ist insbesondere von Bedeutung, da im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich auch weitere Einrichtungen (z. B. Arztpraxen, Versicherungsagenturen, Fitnessseinrichtungen u. a.) zulässig

sind, die ggf. Besucherverkehr nach sich ziehen. Erforderliche Stellplätze sind zwar nach SächsBO zwingend auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen, ein kurzzeitiges Halten oder Parken wird jedoch nicht immer auszuschließen sein. Öffentliche Parkplätze sind aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes nicht vorgesehen.

Die Breite des Straßengrundstücks ergibt sich aus der 4,75 m breiten Fahrbahn für einen Wohnweg nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) mit Rinne und Regeneinläufen sowie den beidseitigen Borden. Die Straßenbeleuchtung sollte ebenfalls auf öffentlicher Fläche realisiert werden. Bordrückenstützen sind auf dem privaten Baugrundstück zu dulden und innerhalb eines 0,5 m breiten Freihaltestreifens als Sicherheitsstreifen unterzubringen. Kurvenbereiche sind mit Radien von 8,0 m für die Nutzung von dreiachsigen (Müll-)Fahrzeugen mit einer maximalen Länge von 10,0 m bemessen.

Nördlich der Einmündung der Planstraße in den Reißbrücker Weg wird die Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m für den Begegnungsfall Lkw – Pkw ausgebildet.

Im westlich an das Grundstück Reißbrücker Weg 12 angrenzenden Bereich liegt die bestehende Fahrbahn teilweise über dem hier verrohrten Unteren Floßgraben und hat nur eine Breite von ca. 3,1 m. Sie ist geringfügig um 1,5 bis 2,5 m bis an die Grundstücksgrenze Haus Nr. 12 erweiterbar.

#### **4.2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung beruht auf dem Lageplan Wassertechnische Untersuchung der Erschließungsplanung<sup>27</sup>. Auf den Flächen, die Bestandteil der privaten Baugrundstücke (Vorgärten) sind, soll das auf der öffentlichen Planstraße anfallende Oberflächenwasser breitflächig versickert werden. Außerdem werden zwei Sickerpackungen für die Straßbenlängssicker angelegt.

#### **4.2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Pflanzung eines Einzelbaumes in den Vorgärten der Baugrundstücke entlang des verkehrsberuhigten Bereiches dient wie auch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen in den rückwärtigen Gartengrundstücken dem Ausgleich von Baum- und Gehölzfällungen im Geltungsbereich, ohne dass hierfür eine Ausgleichsberechnung erfolgen muss. Die festgesetzten Einzelbäume im Vorgartenbereich tragen – auch im Zusammenhang

---

<sup>27</sup> Öko-PLAN Bauplanung GmbH, Erschließung Baugebiet Am unteren Floßgraben Muldenhammer, Plauen, September 2023

mit dessen gärtnerischer Anlage als Vegetationsfläche - dem beabsichtigten gestalterischen Charakter eines ruhigen Einfamilienhausgebietes mit hoher Aufenthaltsqualität Rechnung.

Die Anpflanzung einer freiwachsenden Baum- und Strauchhecke entlang der Grenzen zum Außenbereich dient der Zäsur zwischen bebauter Ortslage mit Hausgärten und den umgebenden Wiesenflächen und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Heckenstrukturen dienen ebenso wie der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes entlang eines Grabens an der Grenze zum Grundstück Reißbrücker Weg 14 der Vernetzung von umgebenden Lebensräumen zur Sicherung der vorhandenen Artenvielfalt. Nebenanlagen sind hier ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Grundstücksteil, das an den landschaftlichen Freiraum anschließt, ist aufgrund der erheblichen Größe der Bauparzellen die Anlage einer Wildwiese möglich und vorzusehen. Sie sichert zusammen mit den Festsetzungen zum Pflanz- und Erhaltungsgebot, gärtnerischer Gestaltung sowie dauerhafter Pflege, Erhalt und Ersatz die Durchgrünung der Grundstücke und bietet Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Die Festsetzung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend der empfohlenen Artenlisten geschieht unter Bezugnahme auf § 40 BNatSchG zum Erhalt der natürlichen biologischen Vielfalt. Die einheimischen Arten gewährleisten eine Integration des Wohngebietes in das Ortsbild und entsprechen den Standortanforderungen, der Wuchshöhe und Robustheit. Hingewiesen wird auf nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete ab dem 01.03.2020. Maßgebend ist das Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

#### **4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Über das festgesetzte Leitungsrecht wird dem zuständigen Straßenbaulastträger, der Gemeinde Muldenhammer, der für die Entwässerung der Planstraße verantwortlich ist, ein entsprechendes Nutzungsrecht eingeräumt. Auf den privaten Grundstücksflächen wird das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche breitflächig versickert. Die Festsetzung des Leitungsrechtes in einer Breite von 5,0 m ist Voraussetzung für die nachfolgende Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit in das Grundbuch der entsprechenden Baugrundstücke.

### **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **4.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die anthrazit-/schieferfarbene Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ein Beitrag zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes im Naturpark Erzgebirge/Vogtland und sorgt darüber hinaus auch für ein homogenes Erscheinungsbild bei der Installation von Solaranlagen.

Bei Flachdächern für Nebengebäuden und flach geneigten Dächern bis 30° ist eine Begrünung der Dächer möglich und aus ökologischer Sicht zu empfehlen, da sie u. a. auch einen Beitrag zur verzögerten Regenwasserabgabe bzw. -rückhaltung leistet. Der Einsatz von thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig und geboten. Die Gebäudestellung (Firstrichtung) zum öffentlichen Verkehrsraum wird nicht vorgegeben, so dass die Ausrichtung nach Süden für eine optimale Ausnutzung von Solaranlagen möglich und geboten ist.

Für eine zwingende Festsetzung von Solaranlagen bietet das Baugesetzbuch wie auch das Bauordnungsrecht keine Ermächtigungsgrundlage. Sie ist daher mit hohen rechtlichen Risiken verbunden. Da jedoch auf anderer gesetzlicher Grundlage - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) - und mit Sicherheit auch weiterer künftiger Bundesgesetzgebung und der weiteren Entwicklung des Standes der Technik mindestens ein erheblicher Teil des Energiebedarfs bei Neubauten durch erneuerbare Energien nachzuweisen ist, müssen und können die Ziele des Klimaschutzes außerhalb der Bauleitplanung verfolgt werden.

#### **4.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Durch die Festsetzungen der Höhenbegrenzung von Einfriedungen - vorzugsweise als Hecken - und der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten als Vegetationsflächen soll eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden. Die Zurücksetzung der Einfriedungen dient - unabhängig von deren Art und Material - dem Fahrkomfort im beengten Straßenraum und schafft einen Sicherheitsstreifen, insbesondere bei der regelmäßigen Müllentsorgung. Werden Hecken zurückgesetzt gepflanzt, so werden durch ihr Wachstum bedingte, weiter einengende Wirkungen des schmalen Verkehrsraumes verhindert. Der 0,5 m breite, vorzugsweise als Wiesenfläche herzustellende Abstandsbereich dient außerdem der Aufnahme der Rückenstützen der Bordsteine. Vom künftigen Eigentümer ist das zu dulden.

Damit wird optisch die Zugehörigkeit dieser Anlagen zum öffentlichen Verkehrsraum gestärkt, ohne dass eine zusätzliche Versiegelung durch die Verkehrsfläche erfolgen muss.

Auf die Unzulässigkeit von Schottergärten wird nochmals ausdrücklich hingewiesen. Außer dem gestalterischen Effekt dient die notwendige gärtnerische Anlage als Vegetationsfläche dem Arten-, Boden- und Klimaschutz. Für Insekten, Kleintiere und Vögel dienen sie als Nahrungsquelle. Steinflächen hingegen beeinflussen das Mikroklima negativ und haben eine unzureichende Wasserdurchlassfähigkeit. Die Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen und Wegen innerhalb der Baugrundstücke dient neben gestalterischen Effekten dem Boden- und Wasserschutz.

#### **4.4 Begründung der nachrichtlichen Übernahmen**

Als nachrichtliche Übernahmen werden getroffene Regelungen nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) und dem Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind bei nachgeordneten Planungen, Vorgängen und der Bauausführung zu berücksichtigen und dienen der städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen im Rahmen von Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren.

#### **4.5 Begründung der Hinweise**

##### **4.5.1 Artenschutz**

Der Hinweis zu bauzeitlichen Beschränkungen für Gehölzfällungen verweist auf das jahreszeitliche Verbot nach § 39 BNatSchG des Fällens und Schneidens von Hecken, Gebüsch und Bäumen innerhalb der Vegetationsperiode zum Schutz der Pflanzen, Insekten, Amphibien, Reptilien und Singvögel und dient damit der Erhaltung der Artenvielfalt.

##### **4.5.2 Denkmalschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Sachgesamtheit Floßgrabensystem Göltzsch-Elster-Flöße wird der Hinweis zum Umgang mit dem Denkmal gegeben.

Der Hinweis auf die Lage innerhalb der archäologischen Relevanzzone des mittelalterlichen Siedlungskerns von Hammerbrücke wird gegeben.

Auf die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie auf den Umgang mit Bodenfunden werden die künftigen Bauherren bzw. Eigentümer sowie alle Bauausführenden hingewiesen.

#### **4.5.3 Radonschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche; Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen gegenwärtig nicht vor. Auf die Anforderungen hinsichtlich der fachgerechten Ausführung des Feuchteschutzes nach den allgemeinen Regeln der Technik wird hingewiesen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Diese werden zusätzlich zu den Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes erforderlich. Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie<sup>28</sup> benennt fünf alternative Möglichkeiten, die als Hinweis für die Bauausführung Bestandteil des B-Plans sind.

#### **4.5.4 Baugrund, geologische Untersuchungen**

Der Hinweis wendet sich an die Bauausführenden bzgl. der Empfehlungen zu weiteren Baugrunduntersuchungen in Vorbereitung des konkreten Bauvorhabens sowie bzgl. der gesetzlichen Verpflichtung zur Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen.

#### **4.5.5 Wasserwirtschaft, Wasserrecht**

Der Hinweis erfolgt auf Umgang und Verhalten bezüglich des Gewässers 2. Ordnung „Unterer Floßgraben“ sowie auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für die Entwässerungsanlagen.

#### **4.5.6 Dezentrale Regenwasserversickerung**

Der Hinweis beruht auf den Untersuchungen und Berechnungen des Versickerungsgutachtens (siehe Abschnitt 3.5). Er informiert die künftigen Bauherren, dass der Bau von Regenwasserversickerungsanlagen in Form von Rigolen oder Mulden auf ihrem Grundstück erforderlich ist. Die empirische Formel gestattet eine einfache Berechnung

---

<sup>28</sup> Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme v. 17.02.2023

der Rigolenlänge bzw. der Muldendimensionierung auf der Grundlage der tatsächlich beabsichtigten Bebauung und Versiegelung des Grundstücks.

Zusätzlich wird die Notwendigkeit einer standortspezifischen Planung mit einer detaillierten Berechnung der Versickerungsanlage für das Einzelbauvorhaben verdeutlicht. Auf die Voraussetzung des Nachweises einer Versickerungseignung im konkreten Fall wird hingewiesen. Es besteht hierfür eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht.

#### **4.5.7 Kampfmittelbelastung**

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen und u. a. auch Flächen in der Nähe des Plangebietes, wurden während des II. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise liegen jedoch beim Landratsamt Vogtlandkreis<sup>29</sup> und bei der Landespolizeidirektion nicht vor. Deshalb wird den Bauausführenden der Hinweis gegeben, dass bei Zutagetreten von Kampfmitteln während der Bauausführung die Verpflichtung besteht, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

#### **4.5.8 Vorschriften und Normen**

Vorschriften und Normen, die im Bebauungsplan zur Anwendung kommen, werden bei der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Kenntnis bereitgehalten.

#### **4.5.9 Artenliste**

Die in der Artenliste genannten Gehölze sind standortheimisch und für das in Hammerbrücke vorherrschende Klima sowie die standörtlichen Beschaffenheiten des Pflanzgrundes geeignet.

---

<sup>29</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 11.10.2022

## 5. Flächenbilanz

<b>Allgemeines Wohngebiet, private Baufläche</b>	<b>10.946 m<sup>2</sup></b>	<b>86,2 %</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	<b>1.285 m<sup>2</sup></b>	<b>10,1 %</b>
<b>Sachgesamtheit Denkmal Unterer Floßgraben</b> - davon verrohrt - davon Wasserfläche	<b>463 m<sup>2</sup></b> 387 m <sup>2</sup> 76 m <sup>2</sup>	<b>3,7 %</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.694 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Innerhalb des Baugebietes „Am Unteren Floßgraben“ können ca. 7 bis 12 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehr

Das Baugebiet liegt am Reißbrücker Weg, der zum innerörtlichen, kommunalen Straßennetz gehört. Über die Falkensteiner Straße erfolgt die Anbindung an die Staatsstraße S 302 (Neue Straße). Fortführend über die Tannenbergsthaler Straße ist der Siedlungsbereich südlich der Neuen Straße im Tal der Zwickauer Mulde zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung einer neuen Planstraße an den südlichen und an den westlichen - in Nord-Süd-Richtung verlaufenden - Reißbrücker Weg. Die Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsarten ausgebildet werden. Aufgrund der geringen Länge und Verkehrsstärke dieses ausschließlich für die Erschließung der geplanten anliegenden Baugrundstücke vorgesehenen Wohnweges kann die flächensparende Bauweise ohne weitere Untergliederung des Straßenraumes im Richtungsverkehr zur Anwendung kommen. Weiterer Grund sind die beengten örtlichen Verhältnisse im Knotenbereich Reißbrücker Weg in Höhe des Grundstücks Nr. 447/10, die einen Begegnungsverkehr erschweren, da auch der bestehende Abstand zum denkmalgeschützten Floßgraben zu beachten ist. Durch Wiederherstellung der Verkehrsfläche auf dem kommunalen Straßen Grundstück im Randbereich zum Grundstück Nr. 447/10 kann die Verkehrssicherheit im Richtungsverkehr verbessert werden.

Die Bemessung richtet sich entsprechend RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) nach dem Begegnungsfall Pkw – Pkw mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m auf dem 5,0 m breiten Straßengrundstück (siehe Abschnitt 4.2.4). Die Verkehrsführung wird im Richtungsverkehr empfohlen, um auch bei ggf. kurz parkenden oder haltenden Pkw den Verkehrsfluss für Rettungs- oder Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Für das langsame Vorbeifahren an haltenden Fahrzeugen ist die Breite ausreichend. Ein Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m ist auf den Privatgrundstücken durch Zurücksetzen der Einfriedungen zu realisieren. Die entsprechende Dimensionierung für dreiachsige (Müll-)Fahrzeuge sowie Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge betrifft auch die Radien der Einbindungen in das örtliche Straßennetz.

Oberhalb (nördlich) der Anbindung der Planstraße an den westlichen Reißbrücker Weg wird die Verkehrsfläche für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw mit 5,5 m Breite vorgesehen. Hier ist weiterer Anliegerverkehr sowie Landwirtschaftsverkehr zu berücksichtigen.

Die nordwestliche Wohnbaufläche ist ausschließlich über das bestehende Brückenbauwerk über den Unteren Floßgraben zu erreichen.

## **6.2 Stadtechnische Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung<sup>30</sup>

Die Zuständigkeit für die Gemeinde Muldenhammer liegt beim Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Für das Baugebiet wurde parallel zum Bebauungsplan eine Erschließungsplanung<sup>31</sup>, basierend auf der baurechtlichen Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt Muldenhammer erarbeitet. Auf Basis der Fachplanungsunterlage zur Erschließung der Teilobjekte Trink- und Abwasser - mit Genehmigungsteil und der dazugehörigen Kostenberechnung - kann der ZWAV die Erschließung technisch und finanziell über einen Erschließungsvertrag sicherstellen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch den Vorhabensträger. Für die Übertragung der Erschließungsanlagen an den ZWAV ist ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabensträger und ZWAV abzuschließen, der alle rechtlichen, finanziellen und technischen Erfordernisse auf der Grundlage einer abgestimmten Fachplanung in Leistungsphase 3/4 regelt. Das Erschließungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, so dass eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des

---

<sup>30</sup> Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Stellungnahme v. 21.09.2022 und 15.02.2023

<sup>31</sup> Öko-PLAN Bauplanung GmbH, Erschließung Baugebiet Am unteren Floßgraben Muldenhammer, Plauen, September 2023

Vogtlandkreises für Planung und Bauausführung einzuholen ist. Das zwischenzeitlich beantragte Wasserrecht für die genehmigungsbedürftigen Entwässerungsanlagen des Baugebietes (hier vorrangig Schmutzwasserkanäle) wurde durch die UWB bereits in Aussicht gestellt<sup>32</sup>.

### Trinkwasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die im Rißbrücker Weg liegende Trinkwasserversorgungsleitung HDPE100 d125 erschließbar<sup>33</sup>. Die Versorgungsdruckhöhen sind hier mit ca. 6 bar bezogen auf 688 m ü DHHN2016 im max. Lastfall anzusetzen.

### Löschwasser:

Der Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 liegt bei mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung. Diese Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich Hydranten mit verfügbaren Löschwassermengen von >48 m<sup>3</sup>/h für max. 2 Stunden bei >1,5 bar Restüberdruck am Entnahmehydranten<sup>34</sup>. Damit ist eine ausreichende Löschwassermenge vorhanden.

### Schmutzwasser

Im Rißbrücker Weg ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, in den die anfallenden Schmutzwässer eingeleitet werden können<sup>35</sup>.

### Niederschlagswasser

Ein Regenwasserkanal seitens des Zweckverbandes besteht nicht. Im Rißbrücker Weg befindet sich ein Straßentwässerungskanal in Rechtsträgerschaft der Kommune, an den die Straßentwässerung aus dem Plangebiet jedoch nicht angebunden werden kann. Das bedeutet, dass das gesamte im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auch im Gebiet verbleiben muss.

Die Oberflächenentwässerung der geplanten Erschließungsstraße erfolgt durch Versickerung in die belebte Oberbodenschicht der Flächen der angrenzenden Baugrundstücke (Vorgartenbereiche). Die Regelungen zur Grundstückseinschränkung sollen auf der Grundlage der Festsetzungen zu Versickerungsfläche und Leitungsrecht über Verträge erfolgen. Nebenanlagen wie Mauern und Zäune, die den Abfluss behindern, sind ebenso wie der Einbau von Borden an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

---

<sup>32</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft/Wasserrecht, v. 19.12.2023

<sup>33</sup> Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Stellungnahme v. 21.09.2022 und 15.02.2023

<sup>34</sup> ebenda

<sup>35</sup> Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Stellungnahme v. 25.10.2021

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser muss ebenfalls auf den Grundstücken verbleiben. Auf der Basis einer Baugrundvoruntersuchung<sup>36</sup> (vgl. Abschnitt 3.5) wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen<sup>37</sup>. Das Gutachten macht Aussagen zur Durchlässigkeit der Bodenschichten und gibt Empfehlungen zur Ausführung der Versickerungsanlagen. Die Auswertung zeigt eine überwiegend gute Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens in der Erkundungstiefe bis 3,0 m unter Geländeoberkante (u OKG).

Eine grundstücksbezogene Untersuchung ist in Vorbereitung des nachgeordneten Bauantrags- bzw. Anzeigeverfahrens vorzunehmen, um die Versickerungseignung im konkreten Einzelfall festzustellen und auf dieser Grundlage die Versickerungsanlage zu planen.

Bei der Wahl der Versickerungsanlage sind – speziell aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet – die Vorgaben der DWA M153 zu beachten. Die Unterkante der Versickerungsanlagen darf bei max. 1,6 m unter Geländeoberkante liegen. Entsprechend der Lage im Trinkwasserschutzgebiet werden Mulden-Rigolen-Versickerungen oder Muldenversickerungen empfohlen, um eine zusätzliche Wasserreinigung vor der Versickerung zu vermeiden.

Bei einer Mulden-Rigolen-Versickerung ergibt sich bei einem für den anstehenden Boden ermittelten Versickerungsbeiwert ( $k_f$ -Wert) von  $2 \times 10^{-5}$  m/s eine Rigolenlänge von ca. 7,0 m mit 1,5 m Rigolenbreite und einer Rigolentiefe bis 1,3 m u OKG je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche. Die Fläche über der Rigole beträgt 14 m<sup>2</sup> mit 0,15 m Einstauhöhe und 0,3 m Mutterboden. Bei einer Muldenversickerung sind 15 m<sup>2</sup> Muldenfläche (10,0 m x 1,5 m) mit 0,29 m Einstauhöhe anzusetzen<sup>38</sup>.

Die Ermittlungen zu Größe und Art der dezentralen Regenwasserversickerungsanlagen werden als Hinweis für die Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die gesicherte Entwässerung für Regen- und für Schmutzwasser ist durch eine Genehmigungsplanung für alle Entwässerungsanlagen gegenüber der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Vogtlandkreis nachzuweisen<sup>39</sup>. Die Entwässerungsanlagen unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 55 Abs. 2 SächsWG.

---

<sup>36</sup> M & S Umweltprojekt GmbH, Baugrundvoruntersuchung zum B-Plan „Am Unteren Floßgraben“, Plauen, den 20.07.2022

<sup>37</sup> M & S Umweltprojekt GmbH, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit zum B-Plan „Am Unteren Floßgraben“, Plauen, den 20.07.2022

<sup>38</sup> Ebenda, S. 8

<sup>39</sup> Landratsamt Vogtlandkreis, Stellungnahme v. 11.10.2022 und 02.03.2023

### Stromversorgung

Die zuständige MITNETZ STROM mbH Chemnitz<sup>40</sup> teilt mit, dass sich entlang des südlichen Reißbrücker Wegs Niederspannungsanlagen als Freileitungen befinden. Sie verweist auf notwendige Mindestabstände und auf die Unzulässigkeit von Aufschüttungen von Erdmassen im Leitungsbereich während der Bauausführung.

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.

Für die Versorgung mit Erdgas teilt die inetz GmbH Chemnitz<sup>41</sup> mit, dass sie in der Ortslage Hammerbrücke keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung betreibt.

Bezüglich der Wärmeversorgung werden die künftigen Bauherren weitgehend selbst entscheiden, ob sie z. B. eine Solarthermieanlage, eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage oder eine Holzpellettheizung bevorzugen. Eine Anlieferung bzw. Transporte von wassergefährdenden Ladungen, zu denen auch fossile flüssige und gasförmige Brennstoffe gehören, ist über die Kreisstraße 7830 – Falkensteiner Straße - nicht zulässig. Da eine Gasversorgung des Wohngebietes nicht vorgesehen ist und eine zentrale Energieversorgung ausscheidet, wird die Wärmeversorgung zu 100 % über erneuerbare Energieformen realisiert werden müssen.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmepumpen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für die Wärmeversorgung im künftigen Wohngebiet ist generell verboten. Inwiefern eingeschränkte Möglichkeiten im Einzelfall bestehen, ist durch den Bauherrn bei der zuständigen Landestalsperrenverwaltung des Landes Sachsen bzw. bei der Unteren Wasserbehörde zu erfragen und ggf. mögliche Bauarten von Wärmepumpen, z. B. auf Wasserbasis, abzustimmen.

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Vogtlandkreis und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschaftssatzung des Vogtlandkreises) durchgeführt.

---

<sup>40</sup> Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Stellungnahme v. 06.09.2022 und 07.02.2023

<sup>41</sup> Inetz GmbH, Stellungnahme v. 06.09.2022

## **7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung**

Mit dem Plangebiet erhält die Gemeinde Muldenhammer baureife Grundstücke für die Befriedigung des nachgewiesenen Bedarfs an individuellem Wohnungsbau – auch in Ersatz für den Verlust von Bauflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schneckensteiner Weg“ aufgrund einer Biotopfeststellung - in den kommenden Jahren und kann damit ihre Entwicklung weiterhin stabilisieren.

Mit der Bebauung wird die Siedlungsstruktur am Rande der Ortslage ergänzt, verdichtet und städtebaulich neu geordnet. Die teilerschlossene Fläche im Anschluss an die bebaute Siedlung wird einer Nutzung zugeführt, die sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung einfügt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge und damit in das typische Orts- und Landschaftsbild.

### **7.2 Umweltauswirkungen einschließlich Natur- und Artenschutz**

Die Planung stellt mit der Arrondierung des Siedlungsbereichs eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Sie folgt damit den städtebaulichen Grundsätzen einer nachhaltigen, behutsamen, umweltschonenden Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Bebauungsplan werden differenzierte Maßnahmen verbindlich festgesetzt bzw. als zu beachtende Hinweise aufgenommen, die explizit dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, indem sie die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beachten. Dabei gilt im vorliegenden beschleunigten Planverfahren, dass von einem Umweltbericht abzusehen ist und ein Ausgleich des durch das Bauvorhaben erfolgten Eingriffs nicht erforderlich ist.

Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren ohne separaten Umweltbericht zu beachten. Vor allem infolge der Inanspruchnahme von ehemals landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Weidenflächen sind Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten, die im Folgenden zusammenfassend betrachtet werden.

#### Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich - wie die gesamte Ortslage – in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Die Gemeindeflächen sind durch ausgedehnte Fichtenwälder, Hochmoore und Bergwiesen geprägt. Der Planbereich gehört zu den

wenigen Flächen im Umfeld und innerhalb der Ortslage, für die nach Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde keine besonders geschützten Arten und Lebensraumtypen festgestellt werden konnten. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG sowie SächsNatSchG betroffen, ebenso wenig Schutzgebiete gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

#### Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Auswirkungen auf die Schutzgüter sind entsprechend Bestätigung durch die Untere Naturschutzbehörde nicht zu besorgen. Eine teilweise Fledermausrelevanz wird im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz zwar aufgeführt, eine Lage innerhalb von Multifunktionsräumen oder von Räumen mit hoher Relevanz ist jedoch nicht angezeigt.

Für eine vertiefende Begutachtung auch weiterer relevanter Artenvorkommen liegen keine Anhaltspunkte vor. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Auch aus Gründen des Artenschutzes werden Neuanpflanzungen sowie der Erhalt des Gehölzbestandes an der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 463/4 festgesetzt. Aufgrund einiger Gehölze im Bestand wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die Gesetzeslage zu zeitlich begrenzten Baum- und Gehölzfällungen hingewiesen.

#### Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Mit dem Bauvorhaben wird der Landwirtschaft nur teilweise Weidefläche entzogen. Der Planbereich steht jedoch schon seit längerem der Weidenutzung nicht mehr zur Verfügung. Die benachbarten Flächen werden von den Eigentümern als Wiesen genutzt. Sie betreiben hier Grünflächenpflege (Mahd) und Gewässerpflege für den Biotop- und Landschaftsschutz und werden durch die EU-Förderung dabei unterstützt.

Flächen im Geltungsbereich, die sich in Nachbarschaft zum Wohnbestand am Reißbrücker Weg befinden, sind teilweise mit baulichen Nebenanlagen oder gärtnerischer Nutzung durch die Nachbarn belegt (siehe Anlage 2 Bestandsplan). Insofern ist der Geltungsbereich bereits anthropogen vorgeprägt. Aufgrund des o. a. Mangels an verfügbaren Bauflächen und der notwendigen Berücksichtigung der Wohnraumvorsorge im Rahmen des Eigenbedarfs wird der Belang der Flächeninanspruchnahme zugunsten einer stabilen Gemeindeentwicklung zurückgestellt. Für die Standortentwicklung als kleines Wohngebiet spricht die integrierte, teilerschlossene Lage.

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind geringe Auswirkungen aufgrund des im Plangebiet vollständig verbleibenden Oberflächenwassers zu erwarten. Die Oberflächen-

entwässerung erfolgt komplett durch Versickerung des auf den Baugrundstücken und der Verkehrsfläche anfallenden Regenwassers. Durch den festgesetzten Versiegelungsgrad (GRZ maximal 0,3 bzw. 0,4), der durchlässigen Ausbildung von Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen sowie durch Pflanzbindungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter geringgehalten.

#### Schutzgüter Luft, Klima, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Es bestehen keine lokalklimatischen Restriktionen. Durch die integrierte Lage am Rande des besiedelten Bereichs ist nicht zu prognostizieren, dass die geplante kleinteilige Bebauung Auswirkungen auf Kaltluftentstehung oder -abfluss hat. Der Einfluss des Plangebietes auf Temperatur, Feuchte und Wind ist auf Grund seiner Größe und dem geringen Versiegelungsgrad insgesamt gering. Die Auswirkungen durch die Verdichtung der Fläche werden als lokal begrenzt eingeschätzt. Die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Bei der Wahl der Heizungsart ist die Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone III zu beachten. Alle Zufahrtstraßen zum Plangebiet sind für Fahrzeuge mit wassergefährdender Ladung, zu der auch flüssige und gasförmige fossile Brennstoffe gehören, gesperrt. Auch aus diesem Grund muss die Wärmeversorgung durch klimaschonende, erneuerbare Energieformen erfolgen.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Ortsteils Hammerbrücke im Naturpark Erzgebirge/Vogtland und seiner charakteristischen Siedlungsform einer Streusiedlung inmitten einer hohen Präsenz von Wiesenflächen, umgeben von dichten Nadelwäldern, kommt dem Orts- und Landschaftsbild in der topografisch bewegten Kulturlandschaft mit weiten Sichtbeziehungen eine besondere Bedeutung zu.

Eine wenig verdichtete Bauweise, eine niedrige Bebauungshöhe, große durchgrünte Gartenflächen mit Grünzäsuren gegenüber der offenen Landschaft sowie Dachform und -farbe haben positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

#### Eingriffsregelung

Infolge der Wahl des beschleunigten Verfahrens gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig und bedürfen keines Ausgleichs. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine erhebliche

Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt (§ 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ziel ist die Arrondierung der räumlichen Siedlungsstruktur in kompakter Lage unter Einbeziehung einiger Außenbereichsflächen.

Niedrige Bebauungsdichte, die eine großzügige gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Einfamilienhausbebauung gestattet, gestalten den Eingriff minimal. Dabei sind die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelgehölzen und die Bindung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bepflanzungen als Mindestanforderung im Rahmen der Möglichkeiten zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes zu verstehen. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 bleibt ein Großteil der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben.

Zusammengefasst dienen die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Klima sowie auf den Menschen und seine Gesundheit:

- Standortwahl mit dem festgesetzten Geltungsbereich unmittelbar am Rande des Siedlungsgefüges,
- Maß der Nutzung als festgesetztes Höchstmaß, das eine ansonsten zulässige Erhöhung der Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten ausschließt und unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt,
- Bindungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken,
- Erhaltung von Gehölzstrukturen,
- wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze und Wege,
- gärtnerische Gestaltung der Hausgärten und Vorgärten,
- Maßnahmen für die Regenwasserversickerung,
- zeitliche Beschränkungen für Rodungs- und Baumaßnahmen,
- nachrichtliche Übernahmen bzgl. Denkmalschutz und Wasserrecht
- Hinweise zu Radonschutz, Denkmalschutz, Wasserwirtschaft und Kampfmittelbelastung.

Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die auch dem Klimaschutz dienen, zählen die gärtnerische Gestaltungsvorschrift zu Vorgärten und der ausdrückliche Verweis

auf die Zulässigkeit zur Dachbegrünung von Flach- und flach geneigten Dächern sowie auf die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Kosten für die Gemeinde Muldenhammer für Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsleistungen des geplanten Wohngebietes fallen nicht an. Sie werden per Vertrag auf den Erschließungsträger übertragen, der als Eigentümer der Fläche für sich selbst bauen und baureife Grundstücke an Bauwillige veräußern möchte. Öffentliche Erschließungsflächen werden nach ihrer Herstellung an die Gemeinde kostenfrei zur Wahrnehmung ihrer Verkehrssicherungspflicht übertragen. Damit gehen auch die Folgekosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Straßenreinigungs- und Winterdienst auf die Gemeinde über.

## QUELLENVERZEICHNIS

- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, unter <https://www.statistik.sachsen.de/>
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035. Datenblatt Gemeinde Muldenhammer.  
Gebietsstand: 01.01.2020)
- Wohnungsmarktprognose 2030, veröffentlicht in BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015 Bonn
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (Sächs.GVBl. S. 582)
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 - Erste Gesamtfortschreibung (SächsABl. Nr. 40/2011)
- Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Betei-  
ligungsverfahren gem. §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG. Beschluss Nr. 02/2021  
der 28. Sitzung der Verbandsversammlung des PV Region Chemnitz v. 4. Mai 2021
- M & S Umweltprojekt GmbH, Baugrundvoruntersuchung zum B-Plan „Am Unteren Floßgraben“, Plauen, den 20.07.2022
- M & S Umweltprojekt GmbH, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit von Regenwasser  
zum B-Plangebiet „Am Unteren Floßgraben“, Plauen, den 20.07.2022
- Stellungnahmen ausgewählter Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Vorabfrage  
der TÖB vom 06.09.2022
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter <https://rapis.sachsen.de/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange während der förm-  
lichen Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Landratsamt Vogtlandkreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft/Wasserrecht, Stellungnahme per  
E-Mail v. 27.03.2023
- Öko-PLAN Bauplanung GmbH, Aktennotiz v. 26.07.2023
- Öko-PLAN Bauplanung GmbH, Erschließung Baugebiet Am unteren Floßgraben Mulden-  
hammer, Plauen, September 2023
- Landratsamt Vogtlandkreis, Sachgebiet Wasserwirtschaft/Wasserrecht, Stellungnahme v.  
19.12.2023

**Anlage 1: Auszug Luftbild**



## **Anlage 2: Bestandserfassung**

