

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Falkensteiner Straße“ für das
Flurstück 565/k
im Ortsteil Hammerbrücke, Gemeinde Muldenhammer

Vorentwurf/Scoping

GEMEINDE MULDENHAMMER



Planer: Architektur Concept
STAUDTE Freiraumplanung+Städtebau
Scheringerstraße 3
08056 Zwickau
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte, Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Thomas Lantzsch, Stadtplaner

Planstand: Vorentwurf/Scoping

12. August 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	GEGENSTAND DER PLANUNG	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen und Wahl des Verfahrens	3
1.3	Städtebauliche Ziel der Planung	3
1.4	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	3
1.5	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.6	Bestandssituation.....	5
1.7	Eigentumsverhältnisse	6
1.8	Ziele der Raumordnung	6
1.9	Flächennutzungsplan	7
2.	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4	Geschossigkeit.....	12
3.	DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	14
3.1	Bodenordnung.....	14
3.2	Ver- und Entsorgung.....	14
4.	FLÄCHENBILANZ	14

Anlagen: -----

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Es ist geplant, an der Falkensteiner Straße Flurstück Nr.565/k, Gemarkung Hammerbrücke in Hammerbrücke, Gemeinde Muldenhammer, ein Gebäude für das Wohnen und für touristische Zwecke einschließlich Nebenanlagen neu zu errichten.

Da es sich bei dem Standort um Außenbereich in einer Streusiedlung handelt ist, nach Abstimmung mit den entsprechenden Behörden im Vogtlandkreis, die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.

Die Gemeinde kann gem. § 12 Abs. 1 die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- u. Erschließungsplan) bereit erklärt und sich zur Durchführung innerhalb einer vereinbarten Frist unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vertraglich verpflichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan und stellt die Grundlage für weitere, die Planung und Durchführung sichernde Maßnahmen dar.

1.2 Rechtsgrundlagen und Wahl des Verfahrens

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) kommt zur Anwendung, da es sich um ein konkretes Bauvorhaben mit integrierter Planung des Vorhabens und der Erschließung des Standortes handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gem. § 8 und § 10 BauGB im Vollverfahren, da sich das Plangebiet im Außenbereich einer Streusiedlung befindet und weder eine Nachverdichtung noch eine Nachnutzung innerörtlicher bebauter Flächen vorliegt. Zudem muss innerhalb des Verfahrens eine mögliche Beeinträchtigung des nordöstlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat (FFH-)Gebietes „Alter Floßgraben“ untersucht werden.

Damit werden sowohl eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB notwendig.

1.3 Städtebauliche Ziel der Planung

Die Gemeinde Hammerbrücke weist die für die nur wenig industriell überprägten Orte der Region typische Struktur einer Streusiedlung mit verdichtetem Kern auf. Die städtebauliche Struktur resultiert aus den natürlichen Gegebenheiten der Feuchtwiesen und Moore, die nicht bebaut werden konnten, der Nutzungsstrukturen sowie der Lage der überörtlichen Erschließungswege und der Eisenbahn.

Ziel ist es, diesen offenen Siedlungscharakter mit ausgedehnten Wiesenflächen und damit die Landschaftstypik zu erhalten, also größere zusammenhängende bauliche Cluster zu vermeiden und eine der Eigenentwicklung und der Entwicklung eines sanften, naturverbundenen Tourismus entsprechenden Bebauung zu entwickeln.

1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhabenkonzept, welches Basis des Durchführungsvertrages ist, umfasst folgende geplante Maßnahmen:

- Bebauung: Wohnhaus mit einer touristischen Teilnutzung, Blockhaus (Grundriss, Erdgeschoß, Dachgeschoß, Ansichten, Schnitte)
- Erschließung des Grundstückes

Erschließungskonzept:

- Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück (Forderung ZVAW Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland). Die notwendigen Zufahrten/Stellplätze/Wege werden teilversiegelt ausgebildet und das Niederschlagswasser wird breitflächig versickert. Die Dachentwässerung wird in eine Versickerungsoffene Muldenrigole südlich des Gebäudes eingeleitet. Das Niederschlagswasser kann dort allmählich versickern und verdunsten.

- Schmutzwasser:
Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Sammler Falkensteiner Straße eingeleitet werden.

- Elektroenergie

- Trinkwasser:
Die Wasserversorgung kann über einen neu zu errichtenden Hausanschluss von der Falkensteiner Straße aus erfolgen.

- Gas:

Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

- Verkehrserschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Falkensteiner Straße aus. Die notwendigen Stellplätze (Anlage zur Verwaltungsvorschrift Sächsische Bauordnung-VwVSächsBO) werden im Plangebiet untergebracht.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 565/k der Gemarkung Hammerbrücke in der Gemeinde Muldenhammer. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.940 m² auf.



Abb. 1 Umgriff Plangebiet

1.6 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an der Falkensteiner Straße im Norden der Ortslage Hammerbrücke.

Gegenüber an der Falkensteiner Straße befinden sich bereits 2 Wohngebäude mit zahlreichen Nebengebäuden. Die südlich und südwestlich des Plangebietes angrenzenden Flurstücke werden als Gärten, ebenfalls mit zahlreichen Einbauten, genutzt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gehöft an das bereits Wald anschließt. Südlich in ca. 120-160 m Abstand zum Plangebiet sind mehrere Wohngebäude an die Falkensteiner Straße angebunden. Insgesamt wirkt die Bebauung regellos, insbesondere aufgrund der zahlreichen Nebengebäude und ist von großen Wiesenflächen unterbrochen.



Abb. 2 Flurstücke und Umfeld Quelle: interdisziplinäres Datenportal des Freistaates Sachsen (iDa)

Circa 120 m nördlich des Plangebietes beginnt das große zusammenhängende Waldgebiet des Quellgebietes der Göltzsch und der Zuflüsse der Zwickauer Mulde mit dem FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Am alten Floßgraben“.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.8 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

Die Gemeinde Muldenhammer und damit auch der Ortsteil Hammerbrücke befindet sich im ländlichen Raum des Vogtlandkreises (Karte 01 des LEP, Raumstruktur). Die Gemeinde ist dem Mittelbereich des Göltzschtalverbundes (Falkenstein, Ellefeld, Auerbach, Rodewisch) zugeordnet und liegt südlich dieser Achse (Karte 02 des LEP, Mittelbereiche). In der Karte 03 ist das Gemeindegebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (grenznahes Gebiet) ausgewiesen.

Im Biotopverbund ist ein Teil des Gemeindegebietes mit Mooren und Feuchtstandorten ein wichtiger regionaler Baustein.

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potentiale ist im Grundsatz G1.2.3 ausgesagt, dass insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden sollen, die..... zur Stärkung der Funktionen als Freizeit und Erholungsraum beitragen sowie Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.9 ist eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und nach Z.2.2.1.6 ist eine Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Orte, die über die natürliche Bevölkerungsentwicklung und über die sich aus den Ansprüchen ortsangemessener Dienstleistungen und Gewerbe ergebenden Entwicklungen hinausgeht, nicht zulässig. In der vorliegenden Planung wird ein kleines Gebäude für Erholungszwecke geplant. Diese Funktion entspricht der Lage in einer Erholungsregion im Naturpark Vogtland-Erzgebirge mit einem ausgedehnten Wander- und Radwegenetz sowie weiterer touristischer Infrastruktur. Im Grundsatz 2.3.3.7 wird dazu ausgesagt, dass Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen...in den dafür geeigneten Regionen ausgebaut werden sollen.

Das Plangebiet ist auf ein Gebäude in einem kleinen Siedlungsschwerpunkt der Streusiedlung beschränkt und über die bestehenden Systeme erschließbar, somit ist nicht von einer Zersiedelung auszugehen.

Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt.

Für das Plangebiet gilt der Regionalplan der Region Chemnitz, den die Verbandsversammlung am 20.Juni 2023 als Satzung beschlossen hat. Mit Bescheid vom 22.Februar 2024 wurde der regionalplan mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt

Das Gemeindegebiet Muldenhammer ist als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/ Landschaftserleben ausgewiesen. Zudem hat Hammerbrücke Bedeutung als Ort mit erhaltenswerter Bausubstanz und Denkmälern. Das Gemeindegebiet hat ist als ausgewählte kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlung – Streusiedlungsbereichen (Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz) festgelegt. Zudem befinden sich im Umfeld relevante und sehr relevante Räume für den Fledermausschutz. Hier befindet sich mit den Moorebenen auch ein Schwerpunkt des Naturschutzes. Den Darstellungen des Regionalplans wird Rechnung getragen, indem wenig Fläche an einen kleinen Siedlungskern angelagert, verbraucht wird und die typischen Freiflächen zwischen den Gebäuden bestehen bleiben. Die geplante touristische Nutzung entspricht ebenfalls den Zielen des Regionalplans. Hammerbrücke liegt an einem regionalen Radweg und besitzt ein sehr gut ausgebautes Wanderwegenetz im Umfeld. In Habitats von Fledermausarten wird, mit Ausnahme des Entzuges eines Bruchteils eines Nahrungshabitats durch das Einzelhaus nicht eingegriffen.

1.9 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Muldenhammer besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es liegt ein Entwurf vom 06.10.1998 vor, der nicht weiterbearbeitet und aktualisiert wurde.

Im Entwurf ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt, die gegenüberliegenden bestehenden Gebäude sind im Entwurf nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan ist in Teilbereichen überholt und spiegelt schon die Realnutzung nicht wider. Derzeit wird der Flächennutzungsplan nicht bearbeitet.

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, [...]werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (3 8, abs,4 BauGB, vorzeitiger Bebauungsplan).

Eine Beeinträchtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Eigenart der baulichen Umgebung, der weitgehend vorhandenen Erschließung und der geringen Größe des Plangebietes nicht erkennbar. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können neben dem Wohnen bisher nicht vorhandene Urlaubsangebote für behinderte Menschen einschließlich deren Betreuung geschaffen werden. Dies dient auch der Integration behinderter Menschen und der Erweiterung des Spektrums der touristischen Angebote in der Region.

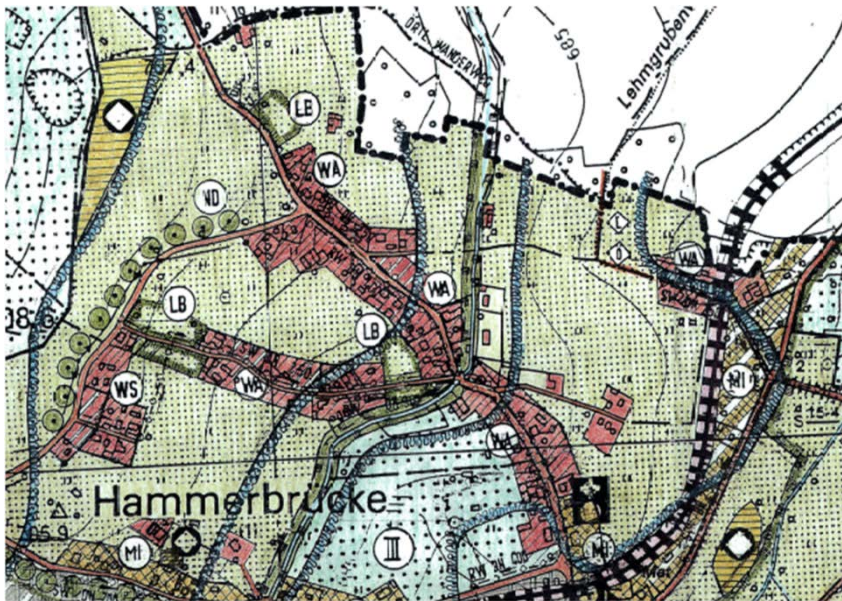


Abb. 4 Auszug Entwurf Flächennutzungsplan

1.10 Tourismus

Die Gemeinde Muldenhammer/Hammerbrücke liegt inmitten eines großen geschlossenen Waldgebietes des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Hier befinden sich ausgedehnte Moorwiesen und-Wälder (Moorwiesenlehrpfad), Felsformationen und Zeugnisse der früheren Waldbewirtschaftung und Flößerei (Riss). Das ausgedehnte und gut ausgeschilderte Wandergebiet zieht Touristen und Tagesausflügler an. Die Gemeinde Muldenberg liegt zudem am überregionalen Mulderadweg. In der Gemeinde gibt es bereits einige Übernachtungsmöglichkeiten, wie Hotels und Ferienwohnungen. Die Gemeinde ist über den Bahnhof Muldenberg an den regionalen Bahnverkehr angeschlossen und durch die Buslinien 22 und 23 des Verkehrsverbundes Vogtland (Neue Straße) erschlossen. Die Entfernung der Bushaltestellen zum Plangebiet beträgt ca. 1 km.

1.11 Umweltverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Streusiedlung, auf einem flach südgeneigten Hang, umgeben von Wiesenflächen.

1.11.1 Schutzgebiete

Naturpark: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Erzgebirge/Vogtland

Landschaftsschutz: Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Göltzschtal“ in ca. 1km Entfernung

Natura 2000: Nordöstlich des Plangebietes in ca. 340 m Entfernung befindet sich das Natura 2000 Gebiet (FFH-Flora-Fauna-Habitat)“Alter Floßgraben“

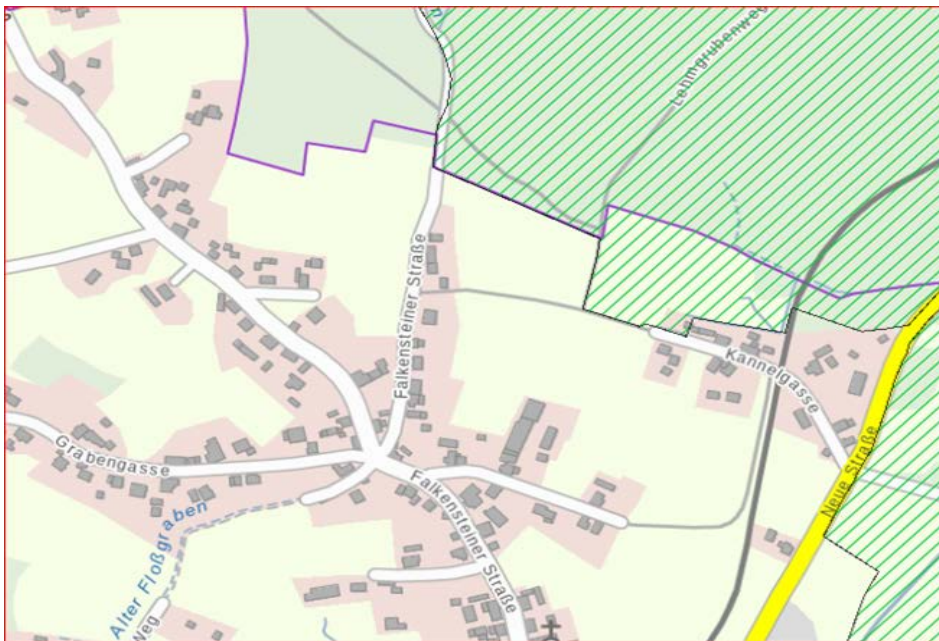


Abb.4 FFH-Gebiet „Alter Floßgraben“ Quelle: iDa

Das Gebiet wird wie folgt charakterisiert: Enklave des natürlichen Fichtenwaldgebietes mit ehem. Torfstichflächen und sehr kleinen Regenerationsflächen, umgeben von naturnahen Fichten-Moorwäldern u. montanen Fichtenwäldern, kleinflächige Vorkommen v. Goldhafer-Bergwiesen.

Naturschutz: Östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Alter Floßgraben in ca. 340 m Entfernung mit dem Moorlehrpfad.

Trinkwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich am Rand einer Trinkwasserschutzzone III.

Landschaftsbild

Die umgebende Landschaft ist geprägt von weiten, oft feuchten und extensiv genutzten Wiesenflächen (Moorflächen mit eingestreuter kleinteiliger Bebauung in dem flach ausgemuldeten Tal des Oberlaufs der Zwickauer Mulde. Die umgebenden bewaldeten Höhenzüge schließen die Talform visuell ab und bilden so die Landschaftstypik.

Klima

Das Klima ist durch das jetzt vergleichsweise kühle Mittelgebirgsklima mit Niederschlägen von um die 1130 mm/a mit den höchsten Niederschlägen im Sommer geprägt.

Die ausgedehnten Wiesenflächen fungieren vermutlich als Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die sehr lockere und weitläufige Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad ist eine gute Durchlüftung vorhanden.

Klimatrend (ReKiS)

In der Beobachtungsperiode 1960 -1091 lag die Jahresmitteltemperatur bei 5,2°C und in der Periode 1991-2020 bei 6° C. Bis 2050 ist eine Steigerung der Jahresdurchschnittstemperatur von 2 ° C prognostiziert., wobei die größten Steigerungsraten im Sommer mit bis zu 22 Sommertagen und bis zu

8mehr Hitzetagen stattfinden. Dagegen wird eine deutliche Verringerung der Frost- und Eistage erwartet.

Während die Regentage in den beiden oben genannten Beobachtungsperioden gleich blieben wird eine geringfügige Abnahme der Regentage bis 2050 erwartet, die sich im Wesentlichen im Sommer manifestieren wird, was zusammen mit den erhöhten Temperaturen zu stärkerer Verdunstung und Dürreperioden führen kann.

Immissionen

Zu Belastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm liegen keine Daten vor. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind maximal temporäre, geringfügige Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch Land- und Forstwirtschaft möglich.

Vegetation/Tierwelt/Biodiversität

Im Plangebiet befinden sich n als Garten mit kleinteiliger Bebauung und als Wiese genutzten Fläche.

Benachbart befindet sich ebenfalls Gartenland und Wiese, nördlich beginnt bereits das Waldgebiet.

Ausgehend von diesem Bestand und der Lage in einem Gebiet mit Relevanz für Fledermäuse ist davon auszugehen, dass die Wiesen lediglich Nahrungshabitat für Fledermäuse sind.

Die Artenzusammensetzung der Grünlandflächen weist keine Besonderheiten auf. Die Flächen sind vergleichsweise artenarm mit kleinflächigen Ruderalisierungstendenzen an den Rändern sowie einer kleinen Fläche mit Gartennutzung. Auf dem Gelände befinden sich lediglich 2 Bäume und einige Gartengehölze. Feldgehölzbestand oder sonstige gliedernde Gehölzformationen existieren nicht.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald gem. § 2SächsWaldG. Gem. § 28 Abs. 3 ist ein Waldabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Gebäuden (§ 2Abs.2 Sächsische Bauordnung - SächsBO) von 30 m einzuhalten.

Boden und Geologie

Boden

Nach der bodenkundlichen Landesaufnahme handelt es sich im Plangebiet um Braunerde-Podsolböden aus sandiger Fließerde (Quarzitschiefer). Die Böden werden durch einen niedrigen pH-Wert, geringen Nährstoffgehalt

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit. Südlich in ca. 100 m angrenzende Böden werden als besonders nass (Torfstandorte, Archivböden) gekennzeichnet. Das Wasserspeichervermögen ist gering und die Pufferung/Filterung von Schadstoffen im mittleren Bereich. Der Standort weist eine niedrige Erosionsgefährdung auf.

Geologie

Der geologische Untergrund ist durch oberflächliche Torfablagerungen bzw. durch Tonschiefer/Phyllite/Quarzite der Frauenbach-Gruppe (Ordovizium) gekennzeichnet

Hohlräume

Im und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Hohlräume erfasst.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt oder aus einer Vornutzung zu besorgen.

natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet, d.h. in einem Gebiet in dem die geologische Möglichkeit des Auftretens von erhöhten Radonkonzentrationen in Innenräumen aber auch in der Außenluft besteht. In den festgelegten Radonvorsorgegebieten sind zusätzliche Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden (§ 123 Strahlenschutzgesetz-StrSchG) verpflichtend.

Geogefahren

Es sind keine weiteren Anhaltspunkte für Geogefahren bekannt

Gewässer

Im und am Plangebiet existieren keine offenen Fließ- oder Stillgewässer.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand einer Trinkwasserschutzzone III.



Abb.4 Trinkwasserschutzgebiet (grün), Quelle:iDA

2. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Vorhabenerläuterung

Das Gebiet um Hammerbrücke ist prädestiniert für einen sanften naturverbundenen Tourismus. Die Abb. 5 Trinkwasserschutzzone III

Ferienwohnung liegt unweit des überregionalen Mulderadwegs und kann durch Radfahrer genutzt werden. Mit dem gut ausgebauten Wanderwegenetz durch die ursprüngliche und auch kulturhistorisch interessante Landschaft ist die Region für Wanderer und Naturinteressierte interessant. Mit dem vorgesehenen komplett behindertengerechten Ausbau der Ferienwohnung besteht für Menschen mit Behinderung die Möglichkeit, sich in naturnaher Umgebung zu erholen. Mit dem beruflichen Hintergrund des in der Betreuung behinderter Menschen tätigen Vorhabenträgers kann eine Betreuung vor Ort angeboten werden. Damit generiert das Vorhaben ein Alleinstellungsmerkmal, da es außerhalb von Kliniken und Sanatorien derartige individuelle Möglichkeiten für behinderte Menschen in der Region kaum gibt.

Das Gebäude soll als eingeschossiges Holz-Blockhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Zusätzlich ist ein kleine Wirtschaftsgebäude an der Grundstücksgrenze für die Unterstellung von Fahrrädern und Jagdutensilien geplant. Für die Nutzung sind insgesamt 6 Stellplätze mit behindertengerechtem Zugang zur Ferienwohnung vorgesehen.

Heizung und Warmwasserversorgung sollen mit einer Kombination aus Feststoffheizung (Holz) und Solaranlage auf dem Dach erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung und ggf. zu weiteren Nutzungen im Haus verwendet. Überschüssiges Regenwasser wird, soweit möglich breitflächig versickert bzw. oberirdisch zurückgehalten und verdunstet.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das vorliegende Vorhaben als allgemeines Wohngebiet mit der ausnahmsweisen Nutzung für Beherbergung festgesetzt.

Der Nutzungszweck besteht ausschließlich in der baulichen Nutzung durch Wohnen und zeitweise als Ferienwohnraum vermietete Räume sowie zugehöriger Nebenanlagen sowie weiteren Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

Die Festsetzung legt die bauliche Nutzung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan fest.

Die vorgesehene Bebauung soll als Wohnhaus mit integrierten Büroarbeitsräumen und einer behindertengerecht ausgestatteten Ferienwohnung genutzt werden, wobei die Wohnnutzung die prägende Nutzung ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend des städtebaulichen Umfeldes, d.h. der lockeren Streubebauung auf großen Grundstücken auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine Einordnung in den bestehenden städtebaulichen- und Landschaftskontext gegeben. Zufahrten Stellplätze, Garage und sonstige Nebengebäude, sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise entspricht der Bebauung der städtebaulichen Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude, sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Damit soll eine übermäßige bauliche Zersplitterung und Inanspruchnahme des Grünraumes/Landschaftsraumes verhindert werden. Die unterirdischen und oberirdischen Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Anlagen müssen naturnah gestaltet werden und können damit als wertvolles Element der Biodiversität und Teil einer naturnahen Gartengestaltung entwickelt werden. Unterirdische Anlagen spielen für das Landschaftsbild keine Rolle, können aber zur Brauchwassernutzung im Gebäude und zur Gartenbewässerung herangezogen werden.

2.4 Geschossigkeit

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht sein muss. Dies entspricht dem Charakter der Umgebungsbebauung.

2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Falkensteiner Straße an und bedarf keiner Gebietserschließung. Somit wurden keine Verkehrsflächen, lediglich Einfahrtsbereiche, festgesetzt.

2.6 Flächen und Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Solarenergie soll zur Unterstützung der Feststoffheizung und insbesondere zur Reduzierung des Stromverbrauchs eingesetzt werden.

2.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen, wo die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein soll, werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die so gekennzeichnete Fläche wird möglichst weit gefasst, um oberirdische Anlagen im Kontext zum Geländegefälle und der Außengestaltung zu ermöglichen.

Dacheindeckungen, die einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser zur Folge haben können, werden ausgeschlossen.

Alle befestigten Flächen sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden, um eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle zu ermöglichen und damit Rückhalteanlagen zu entlasten.

Da es, ausgehend von der Darstellung der Bodenkarten (iDA) im Umfeld des Plangebietes teilweise auch staunässebeeinflusste Podsolböden bzw. Torfböden (SIMON-iDA) gibt, ist eine vollständige Versickerung bzw. Verdunstung, auch jahreszeitenabhängig, möglicherweise problematisch ist, so dass die Einleitung einer Restmenge in das öffentliche Netz möglich sein soll.

2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Die Streusiedlungen vermitteln einen vergleichsweise offenen Eindruck, mit wenig visuellen Ausgrenzungen. Das entspricht der Ortstypik, die mit dem Verbot geschlossener, dichter Einfriedungen respektiert wird.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festsetzung zur Pflege, dem Schutz und der Entwicklung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen sollen die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen nachhaltig gesichert werden. Zudem soll gesichert werden, dass diese Maßnahmen zügig nach Abschluss der Bebauung umgesetzt werden.

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen und dem Verbot von Schottergärten wird eine Einbindung in die Typik des Umfelds erreicht.

2.10 Ausgleichsfläche

Die vorliegende Planung bewirkt bei Umsetzung einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Dieser ist im Wesentlichen bedingt durch den Eingriff in den Boden und dem damit verbundenen Entzug von Lebensraum, die Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit verbunden die Verringerung der Grundwasserneubildung, der Verminderung der Verdunstung und die Erhöhung der Menge an Niederschlagswasser. Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind damit, wenn auch kleinflächige, Veränderungen der Nutzung im Plangebiet Plangebietes verbunden, die als Eingriff behandelt werden müssen.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Beurteilung eines Eingriffs sind dabei §1a Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i.V.m. §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und §§ 9 ff Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatschG).

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 ff BNatschG in Verbindung mit §1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Basis der Bilanzierung ist die „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2017.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises eine Streuobstwiese innerhalb des Planumgriffs festgesetzt.

3. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Bodenordnung

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Maßnahmen der Bodenordnung gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB erforderlich.

3.2 Ver- und Entsorgung

- Regenwasser:

Durch die geplante Bebauung ergeben sich keine signifikanten Änderungen der Einleitmenge, da das Niederschlagswasser auf dem Grundstück verdunstet bzw. versickert werden soll.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird an den Sammler Falkensteiner Straße angeschlossen.

- Elektroenergie:

- Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Netz in der Falkensteiner Straße.

4. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	1.940 m ²
Allgemeines Wohngebiet	
davon:	
überbaubare Fläche (Baufenster)	380 m ²
private Stellplätze und Nebenanlagen	275 m ²
private Grünflächen	1.044 m ²
Ausgleichsfläche Obstwiese	261 m ²