

1. Thema:

Beschluss zum Verfahrenswechsel nach § 13 a BauGB zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ Gemeinde Muldenhammer, OT Hammerbrücke und Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ Gemeinde Muldenhammer, OT Hammerbrücke

2. Rechtsgrundlage:

§§ 8, 11, 13 a BauGB

3. Bearbeiter:

Frau Fuchs

4. Abstimmung erfolgt mit:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz und Gemeinde

5. Kurzbeschreibung:

5.1 Sachverhalt

Am 13.04.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen Flächenangebote für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Das Planverfahren ist erforderlich, um auf die gestiegene Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem Eigenheimstandorte, zu reagieren und eine maßvolle bauliche und auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu ermöglichen. Der Bedarf ist nachgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird eine sinnvolle Arrondierung der bebauten Ortslage an einem städtebaulich integrierten Standort erreicht.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Gebietes wurde der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Aufgrund dessen, dass das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 das Verfahren nach § 13 b BauGB für unwirksam erklärt hat, daher wurde ein Verfahrenswechsel nach § 13 a BauGB angestrebt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 b i.V. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.09. bis 11.10.2022. Während der Frist ist eine Stellungnahme mit Bitte um weitere Informationen sowie mit dem Hinweis auf Trinkwasserquellen in benachbarten Grundstücken eingegangen. Eine Gefährdung der Quelle durch das Planvorhaben wird nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Vogtlandkreis ausgeschlossen.

Bezüglich der Notwendigkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf den künftigen Baugrundstücken zu belassen, wurden eine Baugrundvoruntersuchung und ein Versickerungsgutachten erarbeitet, um Aussagen über die Durchlässigkeit der Bodenschichten zu treffen und Empfehlungen zur Ausführung von Versickerungsanlagen zu machen. Die Gutachten waren Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) hat im Zeitraum vom 26.01. bis 27.02.2023 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden haben sich 18 von 21 Beteiligten zur Planung wie folgt geäußert:

- 10 mit Anregungen,
- 8 ohne Anregungen.

Von 3 Beteiligten ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

Die Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden äußerten im Wesentlichen ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung und hatten keine Einwände. Mit den Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde ist eine abwägende Auseinandersetzung erfolgt, die in der

Begründung dargelegt ist. Im Ergebnis wurden sie unter Bezug auf die konkrete örtliche Situation und die Rechtslage entsprechend Abwägungsprotokoll nicht berücksichtigt. Planrelevante Informationen und Hinweise wurden entsprechend Abwägungsprotokoll in den B-Plan aufgenommen und in der Begründung ergänzt. Belange der Raumordnung stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Aufgrund der Bedenken des Landratsamtes, Untere Wasserbehörde (UWB), zu fehlenden Angaben zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wurde eine Erschließungsplanung in Auftrag gegeben. Sie wurde hinsichtlich der Entwässerung mit der UWB abgestimmt und ist Grundlage für die ergänzten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Versickerungsflächen und Leitungsrecht im Bebauungsplan und Ergänzungen in der Begründung. Die Zustimmung der UWB liegt mit Schreiben vom 19.12.2023 vor.

Mit dem Eigentümer der Fläche wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kostenübernahme der Planung und Erschließung geschlossen.

Die Gemeinde verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dementsprechend wird dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt und ist bei der Höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Der Inhalt des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird der Bebauungsplan rechtskräftig und ist zur Einsichtnahme und Erteilung von Auskünften bereitzuhalten.

6. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Muldenhammer beschließt:

- (1) Aufgrund dessen, dass das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 das Verfahren nach § 13 b BauGB für unwirksam erklärt hat, stimmt der Gemeinderat einem Verfahrenswechsel nach § 13 a BauGB zu. Der Geltungsbereich bleibt unverändert ebenso die Planungsziele und -inhalte, sie werden im Verfahren nach § 13 a BauGB fortgeführt.**
- (2) Die zu dem Entwurf des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Empfehlungen des Abwägungsprotokolls (Anlage) beschlossen.**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Anlage:

- **Abwägungsprotokoll**

Abstimmungsergebnis:

Abgeordnete insgesamt: 14
Anwesende Abgeordnete:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Enthaltungen:
Befangenheit:

Der Gemeinderat Muldenhammer beschließt:

- (3) Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer in seiner öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Unteren Floßgraben“ in der Fassung 01/2024, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - textliche Festsetzungen, als Satzung.**

Das geplante Wohngebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Reißbrücker Weg. Es grenzt im Osten, Süden und Westen an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Reißbrücker Weg 1 b, 2 und 4 sowie 10, 12 und 14 (siehe Lageplan). Der Geltungsbereich des

Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hammerbrücke die Flurstücks-Nr. 447/9, 550/1 (Teilfläche) und 463/4 (Teilfläche).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, Bauflächen für die Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: Abgeordnete insgesamt: 14
Anwesende Abgeordnete:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Enthaltungen:
Befangenheit:

Der Gemeinderat Muldenhammer beschließt:

(4) Die Begründung in der Fassung 01/2024 wird gebilligt.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Anlagen:

- **Lageplan mit eingetragenem Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- **Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - textliche Festsetzungen in der Fassung 01/2024**
- **Begründung in der Fassung 01/2024**

Abstimmungsergebnis: Abgeordnete insgesamt: 14
Anwesende Abgeordnete:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Enthaltungen:
Befangenheit:

Muldenhammer, den 14.02.2024

Jürgen Mohr
Bürgermeister

