

1. Thema:
Ergänzungssatzung „Falkensteiner Straße“ Ortsteil Hammerbrücke, Gemeinde Muldenhammer
2. Rechtsgrundlage:
§§ 13, 34 und 35 BauGB
3. Bearbeiter:
Frau Fuchs
4. Abstimmung erfolgt mit:
Herrn Lantzsch, Architektur Conceot Pfaffhausen + Staudte GbR, Zwickau
5. Kurzbeschreibung:

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Einleitung eines städtebaulichen Verfahrens für eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum Flurstück 565/k in der Gemarkung Hammerbrücke vor. Antragsteller ist der Grundstückseigentümer Herr Johannes Vorwerck aus dem Ortsteil Hammerbrücke. Er plant dort die Errichtung von einem Blockhaus „BED & BIKE“ mit Übernachtung und Servicestation für Radfahrer und Motorradfahrer, inkl. Betreiberwohnung. Alle anfallenden Kosten des Verfahrens werden von Herrn Vorwerck übernommen. Die Umgebung des Geltungsbereiches ist nicht überwiegend landwirtschaftlich, sondern bereits wohnbaulich vorgeprägt. Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung wird daher verzichtet. (Anlage)

6. Beschlussvorschlag

1. **Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Falkensteiner Straße“ für den Ortsteil Hammerbrücke. Das Plangebiet der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 565/k Gemarkung Hammerbrücke vollständig. Herr Johannes Vorwerck übernimmt alle Kosten die zur Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens erforderlich sind.**
2. **Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben nicht begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB). Zudem ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht gemäß § 2a und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, für dieses Planverfahren entbehrlich; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.**

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Muldenhammer, den 18.09.2023

Jürgen Mann
Bürgermeister



Vorhabensbeschreibung BV Vorwerk

Vorwort/verbale Erläuterung des Vorhabens

Die Entwicklung touristischer Konzepte in Zeiten medialer Reizüberflutung und aktuell nur bedingt verlässlicher betriebswirtschaftlicher Prognosen, einhergehend mit umfangreichen privaten baulichen Investitionen, stellt eine große Herausforderung an alle Projektbeteiligten dar.

Insofern gilt es, neben der rein planerischen Zielstellung, ein breit aufgestelltes Betreibermodell zu entwickeln, das neben der Herausarbeitung eines Alleinstellungsmerkmals am touristischen Markt - auch bei temporärem Wegfall einzelner Leistungsmodule - wirtschaftlich tragfähig bleibt.

Als förderlich bei der Entwicklung dieser Konzeption wird der Umstand bewertet, daß die geschäftliche Ausrichtung des Kerngeschäftes des Investors/Bauherrn die Betreuung behinderter Menschen jeglicher Altersstruktur erfaßt und dahingehend bereits ein bundesweit agierendes Netzwerk existiert, dessen Synergien ein maßgeblicher Baustein für die touristische Nutzung durch behinderte Menschen werden sollen.

So konnten im Ergebnis bereits realisierter Projekte auf dem Gelände des *Nordic Camp Grünbach* wertvolle und reale Erkenntnisse bezüglich unabdingbarer Grundvoraussetzungen für eine zielorientierter Projektentwicklung gewonnen werden. Da psychologische Studien belegen, daß behinderte Menschen auch im touristischen Bereich die Integration in normale Lebensabläufe als Zeichen zwischenmenschlicher Akzeptanz schätzen, soll eine Reduktion auf die ausschließliche Nutzung durch diese Zielgruppe nicht erfolgen, sondern unter Beachtung aktuell gängiger Normen des barrierefreien Bauens ein Objekt entstehen, welches alle Zielgruppen gleichermaßen bedienen kann.

Aufgrund der exponierten Lage des avisierten Bauvorhabens im aktuellen, waldnahen Außenbereich der Gemeinde Muldenhammer erlangt der Zielbegriff „Sanfter Tourismus“ für das Vorhaben eine prägende Bedeutung, dem bei Wahl der weiteren Leistungsmodule Bett & Bike (Zertifizierung durch ADFC, Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club) sowie jaadlichen Veranstaltungen und Naturführungen Rechnung getragen werden soll.

Für die Herbeiführung der städteplanerischen Zulässigkeit des Vorhabens ist die Umsetzung der angestrebten Ergänzungssatzung Grundvoraussetzung.

Konstruktive Beschreibung der geplanten Bausubstanz

Baufenster:	ca. 25m x 15m	
Bauweise:	Naturstammhaus auf Bodenplatte, barrierefrei	
Geschossigkeit:	1,5-geschossig	
Dachneigung:	30°-35°	
Firsthöhe:	ca. 6.60m	
Traufhöhe:	ca. 3.60m	
Dach:	Gründach	
Raumbuch EG: Betreiberwohnung:		ca. 126m ²
	<u>Bereich Bett & Bike/Pension:</u>	<u>ca. 126m²</u>
	Total:	ca. 252m ²

Raumbuch DG: Betreiberwohnung: (WFL in Abhängigkeit von der Dachneigung)

Flächenbelegung des Baugrundstückes/GRZ/Maß der baulichen Nutzung

Die Flächenbelegung des Baugrundstückes erfolgt in Orientierung an den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldenhammer vom 06.10.98, Einstufung in WA, Wohngebiet, empfohlene **GRZ-Obergrenze** nach BNVO, §17, somit Faktor **0,4**.

.....
K. Kupsch
(Dipl.-Ing.)

K&S INGENIEURBÜRO
KUPSCH UND SCHMUTZLER
Inhaber: Knut Kupsch
Wehrweg 15, 08064 Zwickau
Tel. (0375) 66 00 80/81 • Fax (0375) 66 00 82

Zwickau, den 07.09.23




 kartierte Biotopflächen
 Offenlandbiotopkartierung
 - extensive Frischwiese

Ergänzungssatzung
 gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
 Gemeinde Hammerbrücke
 Konzept 18.07.2023 M 1 : 1000

