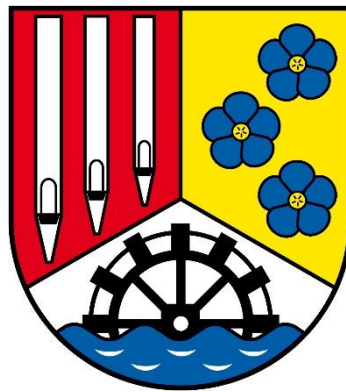


# Gemeinde Mulda

## 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

- BEGRÜNDUNG -



### Vorentwurf

**Vorhabenträger:**

**Gemeinde Mulda/Sachsen**

Hauptstraße 59

09619 Mulda

**Bearbeiter:**

**ibb**

Ingenieurbüro Bauwesen GmbH

Untere Aktienstraße 12

09111 Chemnitz

Dipl.-Ing. Rico Bergmann

**Fassung:**

**Januar 2021**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Gemeinde Mulda</b> .....	1
1 Flächennutzungsplan .....	5
1.1 Vorbemerkung.....	5
1.2 Rechtsgrundlagen und Ziele der Flächennutzungsplanung .....	5
1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Mulda.....	7
1.4 Plangrundlage.....	9
1.5 Vorgehen und Verfahren.....	9
2 Grundlagen der Planung .....	11
2.1 Lage und Größe des Plangebietes im Raum.....	11
2.2 Landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben und Ziele.....	12
2.2.1 Landesplanung .....	12
2.2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben .....	15
2.3 Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes .....	20
2.4 Bebauungspläne, Fachplanungen, städtebauliche Satzungen .....	21
2.4.1 Verbindliche Bauleitplanung.....	21
2.4.2 Landschaftsplanung .....	22
2.4.3 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	23
3 Bestand .....	26
3.1 Bevölkerung.....	26
3.1.1 Einwohnerzahl .....	26
3.1.2 Bevölkerungssaldo .....	27
3.1.3 Bevölkerungsanteile .....	28
3.1.4 Bevölkerungsvorschau .....	29
3.2 Wohnungsmarkt.....	31
3.2.1 Wohnungs- und Gebäudebestand .....	31
3.2.2 Bauflächenbestand .....	32
3.2.3 Arbeitskräftepotential .....	34
3.3 Wirtschaftsstruktur .....	34
3.4 Landschaft und Naturraum .....	36
3.4.1 Naturräumliche Gliederung .....	36
3.4.2 Geologie, Boden, Relief, Höhenlage .....	37
3.4.3 Klima .....	38
3.4.4 Vegetation.....	40

3.4.5	Gewässer.....	42
3.4.6	Naturschutz und Landschaftspflege .....	45
3.4.7	Landwirtschaftliche Flächen .....	46
3.4.8	Forstwirtschaftliche Flächen .....	46
3.4.9	Grün- und Erholungsflächen .....	46
3.4.10	Abbauflächen, Altlasten.....	47
3.5	Siedlungsstruktur .....	48
3.5.1	Kulturlandschaftliche Entwicklungsziele.....	49
3.6	Infrastruktur .....	50
3.6.1	Straßenverkehr .....	50
3.6.2	Rad- und Wanderwege .....	51
3.6.3	Schienenverkehr .....	51
3.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	52
3.6.5	Ver- und Entsorgung .....	52
3.7	Einrichtungen für den Gemeinbedarf .....	54
3.8	Historischer Überblick .....	57
3.9	Denkmalschutz .....	57
4	Planung .....	58
4.1	Bedarfsermittlung .....	58
4.1.1	Gebäude- und Wohnbaubedarf.....	58
4.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	60
4.2.1	Wohnbauflächen ( W ).....	61
4.2.2	Gemischte Bauflächen ( M ).....	64
4.2.3	Gewerbliche Bauflächen ( G ) .....	67
4.2.4	Sonderbauflächen ( S ).....	68
4.2.5	Geprüfte Alternativen von Bauflächen .....	69
4.2.6	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf .....	71
4.2.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	72
4.2.8	Flächen unter denen der Bergbau umgeht.....	74
4.2.9	Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	75
4.3	Bedarfsgegenüberstellung .....	76
4.4	Landschaft und Naturraum .....	77
4.4.1	Gebiete mit hohem Entwicklungspotential der Landschaft .....	77

4.4.2	Land- und Forstwirtschaft.....	77
4.4.3	Öffentliche und private Grün- und Erholungsflächen.....	78
4.4.4	Schutzgebiete.....	80
4.4.5	Ökologisch wertvolle Flächen .....	80
4.4.6	Kompensationsflächen .....	80
4.5	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	81
4.6	Zentraler Versorgungsbereich.....	82
4.7	Flächenbilanz.....	83

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklung der Baufertigstellung 1995 bis 2015 .....	24
Abbildung 2:	Anzahl der Brachen in der Gemeinde .....	25
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung in Mulda seit dem Jahr 2000 .....	27
Abbildung 4:	Vergleich Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Wegzüge .....	27
Abbildung 5:	Bevölkerungsanteile nach Alter .....	28
Abbildung 6:	Bevölkerungsvorausberechnung für Mulda.....	29
Abbildung 7:	Bevölkerungsprognose Mulda .....	30
Abbildung 8:	Wohngebäude sowie deren Wohnungen und Haushalte.....	31
Abbildung 9:	Wohngebäude nach Baujahr .....	32
Abbildung 10:	Flächenausweisungen nach Bestand (Vollfarbe) und Planung (schraffiert) nach dem Stand 2004.....	33
Abbildung 11:	sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmerinnen (schraffiert) und Arbeitnehmer (flächig) am Wohnort .....	34
Abbildung 12:	Jahresdurchschnittstemperaturen in °C in Mulda .....	39
Abbildung 13:	Summe der Jahresniederschläge in mm in Mulda .....	40
Abbildung 14:	Flächenbilanz als Gegenüberstellung F-Plan 2004 (links) und aktuell (rechts – mit Flächenangabe [ha]) .....	83

# 1 Flächennutzungsplan

## 1.1 Vorbemerkung

In dieser Begründung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) sollen den Bürgern, den Trägern öffentlicher Belange, den Genehmigungs- und Raumordnungsbehörden die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des F-Plan erläutert werden.

Anlass der 1. Fortschreibung des F-Planes sind grundsätzlich die seit der Planaufstellung 2004 veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsabsichten sowie die Erforderlichkeit der städtebaulichen Neuordnung. Darüber hinaus ist es notwendig, den betroffenen und interessierten Bürgern kontinuierlich die Möglichkeit zur Einflussnahme zu geben und die städtebaulichen Entwicklungsabsichten zur Diskussion zu stellen.

Die Fortschreibung besteht aus einem Plan mit dazugehöriger Begründung gemäß § 2a Satz 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 (4) bzw. § 2a Punkt 2 in einem Umweltbericht (ab Entwurfsstadium als Anlage). In der Begründung zum F-Plan sind der Anlass der Planung, Ergebnisse der Bestandserhebung und ihre Interpretation sowie die Ziele und möglichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Die aus dem Jahr 2004 bekannten landschaftsplanerischen Inhalte werden nicht in einen neuen Landschaftsplan (L-Plan) überführt. Vielmehr wird auf die vorhandenen Erkenntnisse aufgebaut und in Bereichen von veränderten Nutzungsabsichten auf deren Aktualität geprüft. Für Entwicklungsflächen, die über das bloße Maß einer Lückenbebauung hinausgehen werden zusätzlich (aktuelle) floristische Kartierungen vorgenommen um (potentielle) artenschutzrechtliche Belange in die Abwägungsentscheidung einstellen zu können. An den Zielen der räumlich abgestimmten landschaftspflegerischen Gesamtplanung wird mit dem F-Plan angeknüpft.

Die geänderte Fassung des F-Plan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Planungsgebiet der Gemeinde Mulda, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar.

Aufgrund der Erfahrungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes und Genehmigung unter Ausnahmen im August 2004 ist ein ähnlicher Zeithorizont von 15 Jahren für die Kommune sinnvoll. Ein kürzerer Zeithorizont bis zur nächsten Gesamtfortschreibung ist mit Verweis auf die vergleichsweise gemächliche Dynamik und der überschaubaren Flächenstruktur unrealistisch. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte möglich.

## 1.2 Rechtsgrundlagen und Ziele der Flächennutzungsplanung

Im § 1 des BauGB heißt es: „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.“ Die städtebauliche Planung in den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland stützt sich nach § 1 (2) BauGB im Wesentlichen auf 2 Planstufen:

- den F-Plan als vorbereitender Bauleitplan und
- den Bebauungsplan (B-Plan) als verbindlicher Bauleitplan.

Grundlage für den F-Plan ist das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Demnach ist in § 2 (1) festgelegt, dass "*Bauleitpläne [...] von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen*" sind. Untersetzt wird der Planungsanlass durch § 1 (3) BauGB, darin heißt es: "*Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*" Weiter sind die Ziele in (5) definiert: "*Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und*

*umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."* Wie unter den allgemeinen Angaben geschildert, ist dem Flächennutzungsplan gemäß § 2a eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen. Die Inhalte des Umweltberichtes sind dabei in § 2 (4) verankert. Die Formen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind in § 3 bzw. § 4 in dem Gesetzbuch vertieft. Diese sind in öffentlichen Auslegungen zu beteiligen bzw. in Aufforderungen zur Stellungnahme zu bewegen. Da dies in einer regulären und einer frühzeitigen Form erfolgen muss, resultiert ein zweistufiges Verfahren aus Vorentwurf und Entwurf bzw. überarbeiteter Satzungsfassung. Die Inhalte des F-Planes werden im § 5 näher aber nicht abschließend definiert.

Mit der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) werden Art und Maß der baulichen Nutzung definiert sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen beschrieben. Die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, ergänzt die BauNVO im Wesentlichen um einen Katalog an Darstellungsmöglichkeiten.

Der F-Plan enthält (keine Festsetzungen, sondern) Darstellungen und trägt somit keinen Rechtscharakter gegenüber Bürgern und Grundeigentümern. Somit wird durch den F-Plan kein Baurecht geschaffen. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung, noch Entschädigungsansprüche herzuleiten. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Mit der Übernahme und Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung in die verbindliche Bauleitplanung sowie als Grundlage der Verwaltung für Genehmigungen, erlangen Inhalte Rechtsverbindlichkeit. Außerdem ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, weil hier die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei der Abwägung als öffentlicher Belang zu werten sind. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der F-Plan auch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind (§ 7 BauGB).

Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen bilden folgende Fachgesetze und sind Bestandteil des F-Planes:

- Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist bildet dabei das 'Rahmengesetz' mit Bezug für das **Sächsische Naturschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2019 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist. Darin ist der Umgang mit Natur und Landschaft sowie der Umwelt verankert.
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist. Dieses Gesetz verankert den Umgang mit Grund und Boden, insbesondere sparsam und schonend mit der Ressource umzugehen.
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist. Dieses thematisiert den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser, insbesondere der Wasserbewirtschaftung und dem Hochwasserschutz.

Der F-Plan hat allgemein die Aufgabe einer zusammenfassenden Betrachtung und wechselseitigen Abstimmung der räumlichen mit den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklungsaspekten. Das raum- und zeitbezogene Konzept soll städtebaulichen Ordnungsprinzipien entsprechen und sowohl Zufälligkeiten, als auch ungerechtfertigte Einzelinteressen ausschließen. Der F-Plan ist also die Voraussetzung und wesentlicher Bestandteil einer umfassenden, zeitlich, räumlich und finanziell aufeinander abgestimmten, gemeindlichen Gesamtplanung.

### **1.3 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Mulda**

Im Zuge der Eingemeindung von Helbigsdorf und Zethau 1994 wurde die Aufstellung eines ganzheitlichen F-Planes zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten notwendig. Nach Beteiligungen von Behörden und der Öffentlichkeit konnte der erste F-Plan mit Feststellungsbeschluss im Jahre 2004 beschlossen und durch die Raumordnungsbehörde genehmigt werden. Diese Genehmigung „unter Ausnahme räumlicher Teile, unter Maßgaben und Auflagen“ vom 11.08.2004 des Regierungspräsidiums Chemnitz wird somit als wesentlicher Bestandteil in die Planung eingehen.

Seit der Genehmigung im Jahre 2004 sind städtebauliche Entwicklungen eingetreten, die in den Grundlagen des vorbereitenden Bauleitplanes nicht dem Bestand oder der zu erwartenden Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechen. Von wesentlicher Bedeutung sind z. B. festgesetzte bzw. faktische Überschwemmungsgebiete im Ortsteilzentrum Mulda, baulicher Entwicklungsdruck an der Geleitstraße bzw. Stagnation der Gebiete „Neubau einer Kur-Klinik“, „Am Südhang“ oder „Erbgericht in Mulda“. Anteilig an den gesamten Bauflächen innerhalb der Kommune nehmen diese Gebiete mit städtebaulichem Ordnungsbedarf eine solche Bedeutung ein, dass eine Einbettung in die Gesamtkonzeption als Fortschreibung erforderlich ist.

Ebenso sind trotz prognostizierter Bevölkerungsstagnation bzw. -rückganges Bedarfe zum Bau von Einfamilienhäusern offensichtlich. Bereits im Dorfumbauplan wurden Angebotsengpässe mit 10 bis 15 Nachfragen beziffert, die aufgrund von fehlenden Baugrundstücken nicht umgesetzt werden konnten.

Dabei zielt die F-Planung der Kommune ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf. Folgende Faktoren werden durch die Wohnungsmarkprognose<sup>1</sup> erkannt und stehen dem Bevölkerungsrückgang auch in Mulda entgegen und erzeugen in Summe eine spürbare Erforderlichkeit Bauflächen auszuweisen

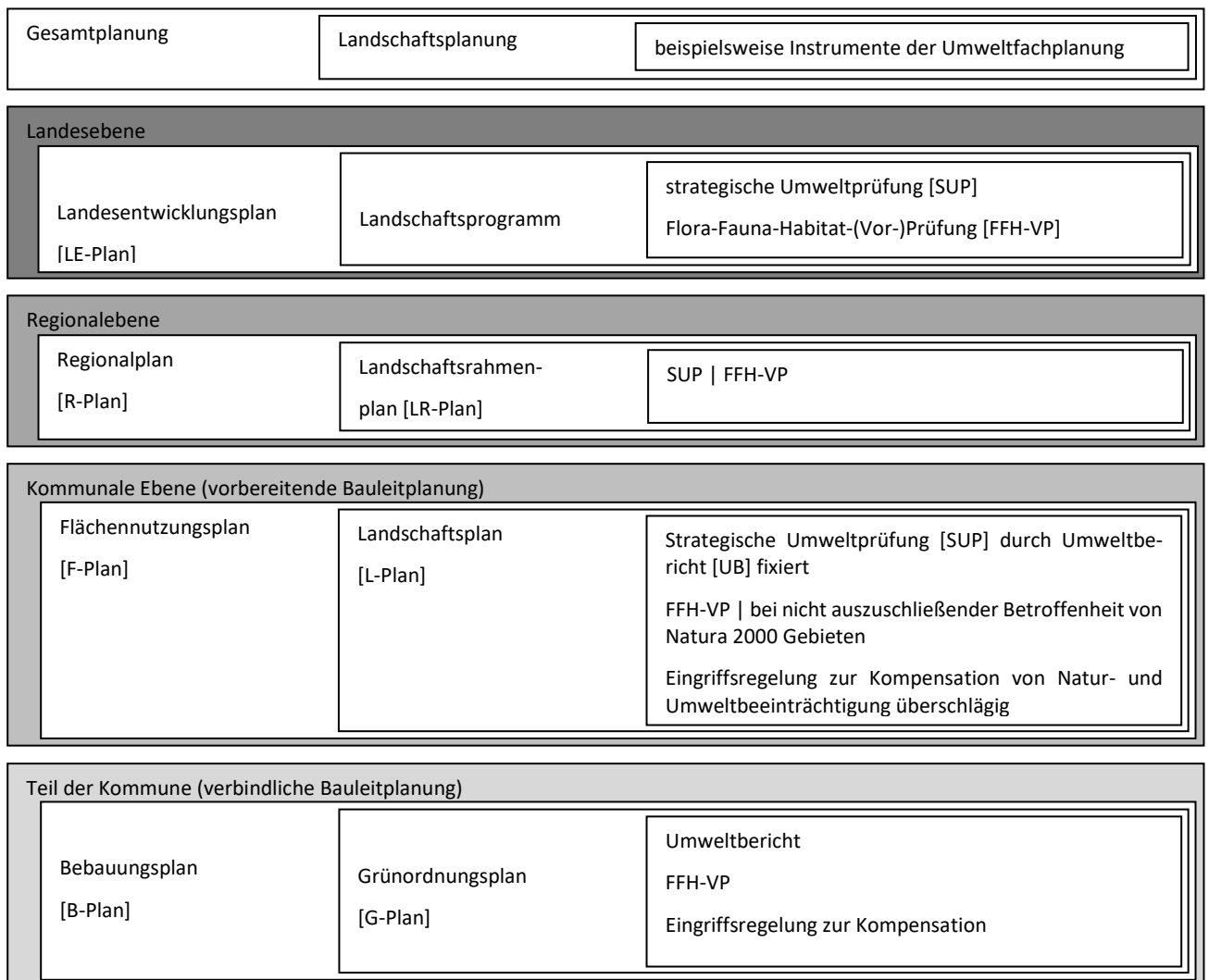
- Steigende Zahl der Haushalte durch mehr kleinere (Single-) Haushalte jüngerer und älterer Menschen (durch demografische Entwicklungen und Remanenzeffekt<sup>2</sup>)
- Ersatzbedarf für nicht mehr zeitgemäße Bauformen
- Steigender Wohnraumbedarf durch erhöhte Ansprüche
- Steigende Eigentumsquote und somit steigende Pro-Kopf-Wohnfläche.

Die übergeordneten Planungen werden in drei Ebenen aufgestellt und bilden zusammen mit der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) das vierstufige Modell der Landschafts- und Gesamtplanung in Deutschland. Diese können wie folgt dargestellt werden:

---

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarkprognose 2030, Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn, April 2015.

<sup>2</sup> Remanenzeffekt bedeutet, dass im Alter passive Haushaltsverkleinerungen durch Auszug der Kinder oder Tod des Partners eine bzw. wenige Personen in einem Haushalt zurückbleiben.



Die landschaftsplanerischen Inhalte entfalten dabei selbst keine direkte Bindungswirkung gegenüber den Privatpersonen. Sie sind jedoch behördenverbindlich, das heißt, die Behörden müssen auf nachfolgender Ebene in ihrem Handeln diese Planungen beachten bzw. berücksichtigen. Die Übernahme von geeigneten Inhalten der Landschaftsplanung in die Gesamtplanung wird als Primärintegration bezeichnet. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan erlangen diese schließlich Bindungswirkung gegenüber jedermann. Dies macht deutlich, wie die Landschaftsplanung mit ihren Instrumenten der Fachplanung Informationsgrundlage darstellt und durch Eingang in den Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die Darstellungen des F-Planes zeigen dabei keine Bestandsbewertung an, sondern stellen Entwicklungsziele für die zukünftige Nutzung der Flächen der Gemeinde dar.



## 1.4 Plangrundlage

Der F-Plan weist keine parzellenscharfen Darstellungen aus. Mit dem gewählten Maßstab von 1:15.000 lassen sich keine metergenauen Aussagen treffen, ob sich ein Bauvorhaben nun exakt innerhalb von einzelnen Darstellungen befindet oder diese überschneidet usw. Insoweit soll darauf hingewiesen werden, dass bei der Nutzung der digitalen Planunterlagen die Vergrößerungsfunktionen i. V. m. hochauflösenden Darstellungsmöglichkeiten keinen unsachgemäßen Einfluss nehmen.

Als Plangrundlage dienen die frei verfügbaren Geobasisdaten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Die topografische Karte DTK10 als Bewertungsmaßstab wird über den Serverzugang der WMS-Dienste mit der Planfassung des F-Planes kontinuierlich aktualisiert. Zugleich hat es sich als praktikabel herausgestellt, die Nutzungsdarstellungen durch die flächendeckend verfügbaren (vektorbasierten) Flurstücke vorzunehmen. Hiermit bekommt die Verwaltung ein Instrument in die Hand gelegt, den Flächennutzungsplan mit anderen vorhandenen Daten in geografischen Informationssystemen (GIS) zu koppeln. Daraus entsteht das Potential vielfältige Analysen und Einschätzungen vorzunehmen. Dies vereinfacht das verwaltungstechnische Handeln enorm. Nutzungsgrenzen wurden aber weiterhin basierend auf topografischer Karte und Luftbildern vorgenommen. Nur wo sich Darstellungsgrenzen eindeutig mit Flurstücksgrenzen überlagern, wurden letztere angewendet, um keine unrelevanten Splitterflächen für Überschneidungen im GIS zu erzeugen.

## 1.5 Vorgehen und Verfahren

Zwar sind bereits einzelne Änderungsflächen beispielhaft als Anlass genannt, jedoch erfolgt die Fortschreibung der Flächendarstellungen für das gesamte Gemeindegebiet. Diese knüpft an die Grundzüge der Beschreibung und Bewertung des F-Plan aus dem Jahr 2004 an.

Die Plandarstellung der 1. Fortschreibung ersetzt somit den Plan von 2004. Inhaltlich werden die Grundlagen durch die Erkenntnisse der vergangenen Jahre aktualisiert, wie bereits im vorangegangenen Kapitel deutlich gemacht. Zur besseren Lesbarkeit soll allerdings nur eine Textfassung zur Anwendung kommen, sodass wesentliche Bestandteile der Begründung zum F-Plan 2004 übernommen werden. Der Landschaftsplan soll nicht fortgeschrieben werden, da dessen Inhalte zu den Änderungsflächen im Umweltbericht geprüft und aktualisiert aufgeführt werden. Es wurde von der Stadtverwaltung voreingeschätzt, dass ein neuer Landschaftsplan kaum neue Erkenntnisse erzeugt, und somit eine Aufstellung unverhältnismäßig erscheint.

Aufgrund der im Anlass beschriebenen Zielvorstellung sowie der Grundlagen soll die Fortschreibung des F-Planes mit Umweltbericht erstellt werden. Dazu wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt, bzw. sollen noch folgen.

Verfahrensschritt	Inhalt	Datum/ Zeitschiene	Fortschritt
Aufstellungsbeschluss*	Dokumentieren und Überführen der Planungsabsicht durch die Kommune		steht aus
Auslegungsbeschluss* Vorentwurf	Billigung des Vorentwurfes durch den Stadtrat		steht aus
Öffentliche Auslegung Vorentwurf	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. § 3 BauGB durch Möglichkeit der Einsichtnahme / Stellungnahme	parallel:	steht aus
Beteiligung Träger öffentlicher Belange Vorentwurf	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durch Übermittlung des Vorentwurfes mit Aufforderung zur Stellungnahme und Abfrage zum Umfang des Umweltberichtes		steht aus
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anpassung des Vorentwurfes, Erstellung des Umweltberichtes und Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat		steht aus
Öffentliche Auslegung Entwurf	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf und Umweltbericht gem. § 3 BauGB durch Möglichkeit der Einsichtnahme / Stellungnahme		steht aus
Beteiligung Träger öffentlicher Belange Entwurf	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durch Übermittlung des Entwurfes und Umweltberichtes mit Aufforderung zur Stellungnahme		steht aus
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anpassung des Entwurfes und Feststellung der Satzungsfassung		steht aus
Genehmigung	Genehmigung des F-Planes durch die zuständige Behörde		steht aus
öffentliche Bekanntmachung	Rechtskraft des F-Planes		steht aus

## 2 Grundlagen der Planung

Der FNP besitzt vielfältige Planungsgrundlagen aus übergeordneter Landes- und Regionalebene sowie Fachplanungen auf Gemeindeebene und Teilen davon.

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes im Raum

Das geplante Gebiet umfasst die Gemeinde Mulda mit ihren dazugehörigen Ortsteilen:

- Helbigsdorf (1. Januar 1994 eingemeindet),
- Randeck (1. August 1934 eingemeindet),
- Zethau (1. Januar 1994 eingemeindet).

Die Gemeinde Mulda liegt im Bundesland Sachsen und befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Mittelsachsen, rd. 15 km von der Stadt Freiberg entfernt. Die Gemeinde Mulda liegt im Tal der Freiburger Mulde und erstreckt sich entlang der Bahnlinie Freiberg – Holzhausen. Die Ortsteile (OT) Helbigsdorf und Zethau grenzen westlich bzw. südwestlich an Mulda.

Das Planungsgebiet liegt südlich von Freiberg an der nördlichen Abdachung des Erzgebirges im Tal der Freiburger Mulde, die den Ort von Südwest nach Nordwesten durchfließt. Innerorts münden der Chemnitzbach und der Zethaubach, jeweils von links, in die Freiburger Mulde.

Die Flächen des F-Planes grenzen im Westen an die Gemeinde Großhartmannsdorf, im Norden an die Gemeinde Lichtenberg / Erzgebirge, im Osten an die Kleinstadt Frauenstein, im Südosten an die Kleinstadt Olbernhau und im Süden an die Gemeinde Dorfchemnitz.

Geographisch befindet sich die Gemeinde Mulda im *Unteren Osterzgebirge*. Naturräumlich ist die Region im *sächsischen Bergland und den Mittelgebirgen* gelegen. Das Gemeindegebiet wird vollständig von der Makrogeochore des *Osterzgebirges* umschlossen. Gemäß den Mesogeochoren wird der Geltungsbereich in zwei Teile untergliedert. Die Gemarkungen Mulda und Randeck gehören im Osten weitestgehend zu dem *Muldeland bei Lichtenberg* und die Gemarkungen Helbigsdorf und Zethau weitestgehend zum *Saydaer Rücken- und Riedelland*<sup>3</sup>.

Angrenzende Gemeinden bzw. Ortsteile sind:

- im Norden: Gemeinde Lichtenberg / Erzgebirge
- im Osten: Gemeinde Frauenstein
- im Süden: Gemeinde Dorfchemnitz
- im Südwesten: Gemeinde Pfaffroda
- im Westen: Gemeinde Großhartmannsdorf

Verkehrsmäßig ist Mulda durch ein klassifiziertes Straßennetz erschlossen. Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht über die S 210 in Helbigsdorf über Großhartmannsdorf (B 101) mit Verbindung nach Freiberg. Alternativ erreicht man Freiberg von Mulda entlang der S 209 in nördlicher Richtung über Weißenborn. In südlicher Richtung ist über Rechenberg-Bienenmühle die B 171 erreichbar.

---

<sup>3</sup> Ein Riedel bezeichnet wenig profilierte Hügelzüge mit einheitlicher Streichrichtung

## 2.2 Landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben und Ziele

### 2.2.1 Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für den Planungsbereich durch den Landesentwicklungsplan Sachsen (LE-Plan) definiert.

Der LE-Plan, bekannt gemacht am 30.08.2013 durch das Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 und am 31.08.2013 in Kraft getreten, *„enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land [Sachsen] dar. Er soll im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumordnungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen. [...] Mit Handlungsaufträgen zur Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben auf der Ebene der Regionalplanung soll den Regionen ein breiter Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum eröffnet werden und die Verantwortung der kommunalen Ebene gestärkt werden.“*<sup>4</sup>

Durch die Neuaufstellung des LE-Plan im Jahr 2013 wurde die landesweit vorgegebene Rahmensetzung seit der Aufstellung des FNP von 2006 aktualisiert und ist somit anhand der neuen Grundlagen anstelle des LE-Planes vom 16.12.2003 zu bewerten und daran anzupassen wiewenigleich viele Inhalte beibehalten worden.

Für die Gemeinde Mulda lassen sich folgende bedeutsame fachliche, überfachliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung ableiten:

#### ALLGEMEINE RAUMSTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

G.1.1.2 *„Die lokale und regionale Identität in den Teilräumen soll bewahrt und gestärkt werden. ...“* Übertragen auf die Ortsteile von Mulda sind dies insbesondere die Bewahrung der (noch) deutlich erkennbaren Waldhufenstrukturen von Zethau und Helbigsdorf sowie der verdichtete Ortsteil Mulda mit seinem besonderen Bezug zur Freiburger Mulde.

#### KARTE 1 RAUMSTRUKTUR - VERDICHTETER BEREICH IM LÄNDLICHEN RAUM -

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 Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, ... die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.“* Gleichsam vieler ländlicher Kommunen insbesondere im Erzgebirge ist dem demografischen Wandel mit geeigneten Maßnahmen entgegenzuwirken. Das Handeln zielt auch auf die Attraktivitätssteigerung der Siedlungen als Wohn- und Arbeitsort sowie auf den Umgang mit einem höheren Anteil älterer Menschen.

G 1.2.3 *„Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen, die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern, zur Stärkung der Funktion als Freizeit- und*

---

<sup>4</sup> <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/2387.htm>; Zugriff: 24.10.2018, 14.00 Uhr.

*Erholungsraum beitragen, die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.“* D. h. die F-Planung muss mit den verschiedenen Ansprüchen unterschiedlicher Interessensgruppen umgehen, um deren Entwicklungsmöglichkeiten räumlich in Einklang zu bringen und deren Fortbestand und Weiterentwicklung zu ermöglichen.

#### KARTE 2 MITTELBEREICH - MITTELBEREICH DES MITTELZENTRUMS FREIBERG -

Z 1.3.7 *„Mittelzentren sind die Städte [...], Freiberg, [...]. Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“* Aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion von Mulda ist insbesondere auf das Mittelzentrum Freiberg ca. 15 km nördlich zu achten. Hier konzentrieren sich zentralörtliche Funktionen, die intensive Bewegungsströme und einen gewissen Abwanderungssog erzeugen. Räumliche Entwicklungen der Gemeinde Mulda sind auf die bereits vorhandenen bzw. vorge-sehene Entwicklungen des Mittelzentrums abzustimmen.

#### REGIONALENTWICKLUNG

G 2.1.1.2 *„Integrierte Strategie- und Handlungskonzepte sollen zur Bewältigung teilträumlicher Aufgaben aufgestellt und fortgeschrieben, inhaltlich und räumlich miteinander abgestimmt und gemeinsam umgesetzt werden. Maßnahmen, die auf Grundlage dieser Konzepte priorisiert werden, sollen bei der öffentlichen Förderung besonders berücksichtigt werden.“* Hierfür hat die Gemeindeverwaltung bereits mit der Erstellung des Dorfumbauplanes ein erstes Konzept erstellen lassen, welches u. a. Schwerpunktmaßnahmen und Vorschläge aus der Bevölkerung aufgreift, um diese stärker in das Behördenhandeln zu integrieren.

#### KARTE 3 RÄUME MIT BESONDEREM HANDLUNGSBEDARF - GRENZNAHE GEBIETE -

Z 2.1.3.1 *„Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut, durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut, Synergieeffekte erschlossen, Eigenkräfte mobilisiert sowie Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden.“* Die Herausforderungen des grenznahen ländlichen Raumes ähneln sich über weite Landstriche. Diese lagebedingten Nachteile sind auch für Mulda deutlich zu spüren. Aufgrund des weiten Netzes zur infrastrukturellen Anbindung an grenzüberschreitende Entwicklungsachsen fällt es der Kommune zudem schwer, Potentiale der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit einzubinden.

#### SIEDLUNGSENTWICKLUNG

G 2.2.1.1 *„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“* Mulda hat in den vergangenen Jahren seit der politischen Wende eine vergleichsweise langsame Dynamik bei der Neuinanspruchnahme von Freiflächen erfahren. Gleichsam bestehen noch immer Rückbaupotentiale wie z. B. am Erbgericht in Mulda oder an der Voigtsdorfer Straße in Zethau.

Z 2.2.1.3 *„Die Festsetzung neuer Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen“.* Insbesondere aufgrund der topografischen Lage und der historischen Entwicklung als Waldhufensiedlungen heraus sind Versorgungs- und Siedlungskerne entlang von

Hauptachsen entstanden. Um eine „zumutbare Entfernung“ zu gewährleisten müssen bedarfsgerechte Neuplanungen innerhalb der Ortslagen eingeordnet werden.

Z 2.2.1.4 *„Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.“* Hieraus leitet sich eine nicht zu unterschätzende Konflikträchtigkeit für die Entwicklung der Ortsteile von Mulda ab. Zum einen stehen die Definitionen von „neuen Baugebieten“ „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ in einem komplexen Spannungsfeld zur beabsichtigten Ortsentwicklung. Grundsätzlich ist es vorgesehen, in den Bereichen geschlossener Ortslagen der einzelnen Ortsteile bedarfsgerechte Neubebauungen zu ermöglichen. Die verwaltungstechnisch einfacheren Baugenehmigungsverfahren können oftmals nicht angewendet werden, da Lücken zwischen einzelnen Hofstandorten oder Einzelbebauungen häufig nicht als Innenbereich einzuschätzen sind. Großräumige, neue Baugebiete mittels B-Plänen sollen aber mit Verweis auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie auf den Bedarf nicht entwickelt werden. Kleinere B-Pläne oder Satzungen nach § 34 BauGB scheitern jedoch am Vorwurf von Gefälligkeitsplanungen oder am unangemessen hohen Planungsumfang für Einzelbaugesuche.

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 Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“* Für die F-Planung bedeutet dies, einen nachvollziehbaren Eigenbedarf abzuleiten, der nicht über die natürliche Bevölkerungsentwicklung (einschl. zeitgemäßer Ansprüche) hinausgeht. Damit kommt der Eigenbedarfsermittlung ein hoher Stellenwert in der Planung zu.

Z 2.2.1.7 *„Brachliegende und brachgefallene Bauflächen ... sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“* Auch dieses Ziel birgt ein besonderes Spannungsfeld für die planende Kommune. Am Beispiel Erbgericht in Mulda ist zu erkennen, dass eine Wiedernutzbarmachung vor besonderen Herausforderungen steht. Bereits seit Jahrzehnten soll das Areal einer besseren Nutzung zugeführt werden, jedoch scheiterte die Entwicklung an unterschiedlichen Umständen, insbesondere an den Rückbaukosten. Dieses Areal steht auf Grund seiner Größe nur beispielhaft für weitere Rückbau- und Wiedernutzungspotentiale.

#### STADT- UND DORFENTWICKLUNG

Z 2.2.2.1 *„Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen“* (vgl. G2.1.1.2) mit der Aufstellung des Dorfumbauplanes und der Fortschreibung des F-Planes werden integrierte Konzepte entwickelt.

G 2.2.2.3 *„Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.“* Eine herausgehobene Bedeutung entsteht mit dem Rückbau entlang von Gewässerläufen durch die ausgewiesenen und faktischen Überschwemmungsflächen innerhalb der Ortslage Mulda. Hier sind Bauabsichten zurückzunehmen und Grünflächen darzustellen, die eine Verlagerungen anderenorts notwendig machen. Dies hat weitreichende Konsequenzen für die Siedlungsentwicklung.

G 2.2.2.5 *„Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausgestaltung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollten auch die Belange*

*der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“ Diesbezüglich sind siedlungsstrukturell die noch erhaltenen Waldhufenstrukturen zu nennen, die behutsam weiterzuentwickeln sind. Ebenfalls ist das konfliktarme Nebeneinander von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung in den Dörfern zu begleiten.*

#### GEWERBLICHE WIRTSCHAFT

G 2.3.1.2 *„In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ...“* Die Eigenentwicklung der gewerblichen Bauflächen ist in der Gemeinde überwiegend durch Ausbauten am vorhandenen Standort geprägt. Neuansiedlungen die einer Eigenentwicklung zuzurechnen sind (z. B. durch Standortverlagerung innerhalb der Kommune) sind nur im Einzelfall von Relevanz.

#### TOURISMUS UND ERHOLUNG

G 2.3.3.1 *„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. ...“* und G 2.3.3.10 *„Das touristische Wegenetz ... soll qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. ...“* Bereits mit dem Dorfumbauplan wurde der Entwicklung von Rad- und Wanderwegen ein großer Raum eingeräumt. Insbesondere die Verbesserung der rad- und fußläufigen Verbindungen innerhalb der Ortslagen ist aktiv zu steuern.

KARTE 5 UNZERSCHNITTENE VERKEHRSARME RÄUME - UZVR mit einer besonders hohen Wertigkeit gem. 4.1.1.2 aufgrund von Anteil an Naturparken, Nr. 21, Größe der UZVR zwischen 40 - 70 km<sup>2</sup>

G 4.1.1.1 *„Die Unzerschnittenen verkehrsarmen Räume sollen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden.“* und G 4.1.1.2 *„Für die festgelegten „Unzerschnittenen verkehrsarmen Räume mit einer besonders hohen Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz sowie die landschaftsbezogene Erholung“ ist eine Zerschneidung durch Straßen ... großflächigen Siedlungsneubau im Außenbereich nur dann zulässig, wenn es sich um ein überregional bedeutsames Vorhaben handelt und eine raumverträgliche Variante außerhalb der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume nicht realisierbar ist.“* Die naturräumlich geprägten Areale des südlichen Geltungsbereiches (südlich von Mulda) zwischen Zethau und Muldental (entlang der Bahntrasse) sollen keine weitere Zerschneidung durch neue Verkehrswege erfahren. Großflächiger Siedlungsneubau ist aufgrund des Eigenentwicklungsprimats ausgeschlossen.

## **2.2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben**

Die Regionalplanung ist ein Teil der Raumordnung, die sich in Obhut der Regionalverbände befinden und die Grundsätze der Raumordnung sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplans sowohl räumlich als auch sachlich ausformt.

Das Planungsgebiet der Region Chemnitz umfasst die kreisfreie Stadt Chemnitz sowie die Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau. Die Aussagen und Vorgaben der Regionalplanung werden damit für die Städte und Gemeinden und deren Bauleitplanungen konkreter. Neben der inhaltlichen Füllung des LE-Planes durch die Regionalpläne haben die Regionalverbände als Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen – beispielsweise zu Bauleitplänen – abzugeben. Die Genehmigungsbehörden haben bei der Genehmigung von Bauleitplänen die Planungsvorstellungen der Regionalverbände einzubeziehen, soweit diese in verbindlichen Regionalplänen enthalten sind.

Kernstück des Regionalplanes ist die regionale Raumnutzungskonzeption mit der bestehenden und anzustrebenden Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Insgesamt vermittelt der Regionalplan für die Flächennutzungsplanung folgende Vorgaben:

- Zentralitätszuweisungen niedrigrangiger Stufen,
- Ausweisung von regionalen Achsen,
- Ausweisung von Vorranggebieten für bestimmte Nutzungen bzw. Funktionen,

Der Regionalplan übernimmt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 des SächsNatSchG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes im Sinne von § 10 Abs. 1 des BNatSchG. Der Regionalplan als Instrument der Gesamtplanung befindet sich derzeit in Überarbeitung. Damit ist die Beurteilungsgrundlage der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung. Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 (2) SächsLPIG beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Mulda gehört zum Naturraum Unteres Osterzgebirge. Das Erzgebirge soll als reich strukturierte, forst- und landwirtschaftlich geprägte Mittelgebirgslandschaft erhalten bleiben.

Ausgewiesene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft sind als Grundgerüst regionaler ökologischer Verbundsysteme zu entwickeln. Zur Ergänzung sollen ökologisch vielfältige, möglichst extensiv genutzte lineare Landschaftskorridore entwickelt werden. Die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen soll gesichert und entwickelt werden.

Einen durchaus sehr konkreten Flächenbezug nehmen dabei für das Gemeindegebiet Mulda die Vorranggebiete Waldmehrung sowie Vorranggebiete Landwirtschaft ein. Beide Kategorien können im F-Plan parzellenscharf übernommen werden, da deren Ausweisung kleinmaßstäblich erfolgten.

Ebenfalls einen sehr starken räumlichen Bezug und in jedem Fall zu berücksichtigen sind die dargestellten Grünzäsuren östlich und westlich von Helbigsdorf.

Die landschaftliche Attraktivität der Region soll erhalten bleiben. Schwerpunkte liegen in den Landschaftsräumen mit hoher Erlebniswirksamkeit und in den siedlungsnahen Freiraum. Das Landschaftsbild soll dabei in seiner natur- und kulturlandschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie räumlichen Differenziertheit bewahrt und dem Charakter der Landschaft entsprechend gestaltet werden. Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Das sind in Helbigsdorf die Bernhardshöhe-Alpstein und in Zethau der Schattenberg-Ziegenschloss. Östlich von Mulda verläuft der Mulde-Gimmlitz-Rücken. Neben der Bewahrung der äußeren Gestalt dieser prägenden Erhebungen ist es vor allem wichtig, dass keine weithin sichtbaren störenden Bauwerke errichtet werden.

Durch naturschonende Landnutzung, naturschonende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie durch den Schutz der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft) und des Naturhaushaltes sollen günstige Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter Berücksichtigung dieser Funktion baulich



in Anspruch genommen werden. Auf den räumlich-funktionalen Verbund ökologisch bedeutsamer innerörtlicher Grünbereiche mit dem regionalen Freiraum ist hinzuwirken. Im Regionalplan sind dazu Regionale Grünzüge und Regionale Grünzäsuren ausgewiesen.

Zur Stärkung der Wirtschaftspotentiale soll in der gewerblichen Wirtschaft auf eine Harmonisierung unterschiedlicher und konflikthafter Entwicklungsziele hingewirkt werden.

Gewerbebrachen sind baldmöglichst einer neuen Nutzung zuzuführen. Bei großen Brachenstandorten ist bevorzugt auf eine Revitalisierung durch Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft hinzuwirken. Bestehende und durch Planung neu geschaffene gewerbliche Standortvoraussetzungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und weitmöglichst auszuschöpfen.

Weiterhin ist die Sicherung einer ausreichenden Angebotsvielfalt an Handwerksleistungen speziell für den Bevölkerungsbedarf anzustreben.

Die Handelstätigkeit soll eine ausreichende, bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

Entsprechend den natürlichen Standortbedingungen soll auf die Herausbildung einer wettbewerbsfähigen, strukturell differenzierten und ökologisch verträglichen Landwirtschaft hingewirkt werden.

Der Fremdenverkehr soll in Hauptfunktionen gestärkt und weiterentwickelt werden. Im Fremdenverkehr ist auf ein differenziertes Beherbergungs- und Gaststättenangebot sowie auf Einbeziehung traditioneller Handwerkskunst in das touristische Angebot hinzuwirken. Objekte zur kulturellen und sportlichen Freizeitgestaltung sollen erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Fremdenverkehrsschwerpunkt Frauenstein (Städtetourismus, Urlaubsverkehr und Wintersport). Das ca. 10 km entfernte Frauenstein ist zudem dem landesweit bedeutsamen Gebiet mit bereits vorhandenem längerfristigem Fremdenverkehr zugeordnet.

Das Plangebiet ist auf Grund seines Landschaftscharakters und seiner vorhandenen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten für eine Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet und zählt somit zu einem landesweit bedeutsamen Gebiet.

Die Fremdenverkehrsgebiete, -schwerpunkte sowie Ferienlandschaften der Region sollen durch Radroutennetze erschlossen werden. Durch Mulda führen die landesweit bedeutsame Radroute an der Silberstraße (Helbigsdorf, Zethau) sowie der Muldentalradwanderweg. Weiterhin ist im Regionalplan für die Gemeinde die regional bedeutsame Radroute Gr. Lößnitztal-Großhartmannsdorf-Mulda ausgewiesen. Der konkrete Radroutenverlauf soll vorrangig unter Mit- bzw. Nachnutzung bereits vorhandener Verkehrswege festgelegt werden.

Das vielfältige kulturelle Angebot in den ländlichen Kulturraum Erzgebirge soll erhalten und ausgebaut werden. Zur Wahrung der kulturellen Identität der Gemeinden und zur Attraktivitätssteigerung für den Fremdenverkehr ist auf Sicherung, Erhalt, Pflege und Nutzung der Kulturdenkmale hinzuwirken.

In allen Teilen der Region sollen möglichst wohnortnahe Grün-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen erhalten, ausgebaut beziehungsweise geschaffen werden. Diese Anlagen sollen den Nutzern vielfältige Voraussetzungen für den Breiten-, Kinder-, Behinderten- und Leistungssport sowie für Erholung und Fremdenverkehr bieten. Park- und Grünflächen innerhalb der Siedlungen sollen erhalten und nach Möglichkeit über ein Fuß- und Radwegenetz an überörtliche Wald-, Grün- und Freiflächen angebunden werden. Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebiete sollen in der gesamten Region weitgehend erhalten bzw. bei Bedarf neu geschaffen werden.

Auf die Verbesserung von Standortvoraussetzungen der Alten-, Kinder- und Jugendhilfe sowie betreute Wohnformen für Jugendliche, Senioren und Behinderte unter Beachtung der jeweiligen spezifischen Erfordernisse ist hinzuwirken.

Das in der Region vorhandene klassifizierte Straßennetz soll die verkehrsfunktionellen Anforderungen erfüllen. Durch Instandsetzung-, Aus- und Neubaumaßnahmen sind bestehende Leistungsdefizite maßvoll und umweltschonend abzubauen. Die Belange des Radverkehrs sollen vor allem beim Ausbau städtischer Verkehrsnetze und im ländlichen Raum beachtet werden.

Der öffentliche Personennahverkehr ist als leistungsfähiges, attraktives Verkehrsangebot zu entwickeln, das den Anforderungen des jeweiligen Gesamtverkehrsaufkommens Rechnung trägt und flächendeckend seine Funktion der Daseinsvorsorge erfüllt. Unter Beachtung der Mobilitätsanforderungen ist der ÖPNV auch verstärkt auf Freizeitbedürfnisse auszurichten.

In der Region soll eine Integration des *Schienenpersonennahverkehrs* (SPNV) in das Gesamtangebot des ÖPNV erfolgen. Auf der Grundlage der Nahverkehrspläne sind in Abstimmung mit den Kommunen und den Verkehrsunternehmen regional bedeutsame Übergangsstellen zwischen verschiedenen öffentlichen Verkehrsangeboten und / oder öffentlichem Verkehr und Motorisiertem Individualverkehr / Radverkehr zu schaffen bzw. auszubauen.

Gemäß dem Ziel 7.1 des LE-Planes sind die R-Pläne binnen vier Jahren an dessen Ziele anzupassen. Mit der Aufstellung des LE-Planes im Jahr 2013 hätten die R-Pläne bereits 2017 aufgestellt sein sollen. Aufgrund des bereits weit überfälligen Aufstellungshorizontes wird vermutet, dass in die Regionalplanaufstellung eine neue Dynamik eintritt und die Fertigstellung mittelfristig erwartet werden kann. Somit sollen bei der weiteren Beschreibung bereits die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Region Chemnitz herangezogen werden um den Bearbeitungsaufwand auf ein zumutbares Maß zu beschränken.

#### KARTE SIEDLUNGSWESEN

Die Ortsteile Mulda, Zethau und Helbigsdorf sind alle als Sachgesamtheiten nach Denkmalschutzrecht innerhalb des Sammelgutes „Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge / Krušnohří“ gelegen.

Z 1.2.1 „Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur ... ist zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.“ Mit der F-Planung soll eine ausgewogene Flächennutzung für die Gemeinde Mulda entstehen um die Siedlungsentwicklung voranzubringen und zu stabilisieren.

Z 1.2.3 „Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll ... im Rahmen der Eigenentwicklung ... unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen ... erfolgen.“ Die Siedlungsentwicklung in Mulda bemisst sich am Eigenbedarf und erfolgt schon aus wirtschaftlichen Gründen entlang vorhandener Infrastruktur.

G 1.2.4 „Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden.“ Die Ausweisung von Bauflächen hat sich an vorhandenen Bauformen und Dimensionen zu orientieren. Auch die typische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und mehr oder minder großen landwirtschaftlichen Betrieben soll beibehalten bleiben.

Z 1.2.6 „Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen ... ist hinzuwirken.“ Siehe Z 2.2.1.7 LE-Plan.

Z 1.2.7 „Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkern zu erhalten, zu

*sanieren und angepasst weiterzuentwickeln, ... nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen [sind] zurückzubauen ...*“ Siehe Z 2.2.1.4 LE-Plan. Außerdem soll das nur teilweise umgesetzte Baugebiet am Südhang am Ortsrand von Mulda kritisch geprüft werden, ob eine vollständige Realisierung überhaupt noch realistisch ist.

Z 1.2.10 *„Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen insbesondere darauf zu richten, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird ...*“ Siehe G 1.1.2 LE-Plan.

#### REGIONALE GRÜNZÜGE UND GRÜNZÄSUREN

Z 1.6.1 *„Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten“* Eine Bebauung der Grünzäsur zwischen Helbigsdorf und Randeck ist nicht vorgesehen und soll im F-Plan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt werden.

#### TOURISMUS UND ERHOLUNG

Z 1.8.4 *„Die thematischen Straßen, Routen und Wege sollen ... touristisch nutzbar gemacht werden.“* Die in der Karte Tourismus und Erholung dargestellten Radfern- und Fernreitrouden durch die Gemeinde sollen in ihrer Nutzung gesichert und weiterentwickelt werden.

#### KULTURLANDSCHAFT, LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSERLEBEN – VORRANGGEBIET KULTURLANDSCHAFTSSCHUTZ IN KARTE RAUMNUTZUNGSKARTIERUNG

Z 2.1.2.2 *„In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. ...*“ Die Gebiete des Kulturlandschaftsschutzes gemäß der Raumnutzungskarte umfassen überwiegend die Gemarkung Mulda. Dessen Gebietscharakteristik mit besonderem Bezug zur Freiburger Mulde ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.

#### ARTEN UND BIOTOPE, GROBRÄUMIG ÜBERGREIFENDER BIOTOPVERBUND – VORRANG- UND VORBEHALTSGEBIETE ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ IN DER KARTE RAUMNUTZUNGSKARTIERUNG

Z 2.1.3.1 *„In den festgelegten Vorrang-, und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz ... ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken...“* und Z 2.1.3.4 *„Mit den Instrumenten der Bauleit- und Landschaftsplanung ... sollen die regional und örtlich bedeutsamen Verbundbereiche flächen- und nutzungsbezogen konkretisiert und mit Maßnahmen unteretzt werden.“* und G 2.1.3.5 *„Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden...“* Innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete um die Ortslagen herum, soll die Entwicklung von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht eingeräumt werden, um Freiflächenverbände zu erhalten.

#### HOCHWASSER – VORRANGGEBIET HOCHWASSER IN DER KARTE RAUMNUTZUNG

Z 2.2.2.2 *„In den Vorranggebieten Hochwasser (Risikobereich) ist auf eine Neuausweisung bzw. Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten zu verzichten...“* Dieses Ziel stellt eine besondere Herausforderung für den Ortsteil Mulda dar. Der unumstrittenen prioritären Hochwasservorsorge und dem Gebot keine zusätzliche Bebauung innerhalb der faktischen und ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete zu errichten, folgt, dass das bisher als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesene Zentrum von Mulda neu gedacht werden muss. Bereits bestehende Bebauung kann nicht erweitert und soll bei Möglichkeit zurückgebaut werden. Ein nach außen Wachsen der vorhandenen Bauflächen ist die Konsequenz.

G 2.3.1.1 „Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region zu erhalten und zu entwickeln ...“ und Z 2.3.1.3 „In Vorranggebieten Landwirtschaft sind unvermeidbare flächenhafte Eingriffe zulässig soweit sie durch übergeordnete öffentliche Interessen bestimmt und begründet werden.“ Die als Vorranggebiete Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen südwestlich von Helbigsdorf sollen in ihrer Produktionsfähigkeit erhalten bleiben.

#### RADVERKEHR

Z 3.1.71. „In der Region ist ein flächendeckendes, mit angrenzenden Regionen abgestimmtes Radwegenetz für den Alltags- und Freizeitverkehr zu schaffen und auszubauen...“ und Z 3.1.7.4 „Radwege sollen im ländlich strukturierten Raum so angelegt werden, dass eine gute Erreichbarkeit zwischen den Gemeindeteilen und dem Siedlungs- und Versorgungskern sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Freizeitinfrastruktur ermöglicht wird.“ Der Ausbau von Rad- und Wanderwegen hat ebenfalls eine hohe Bedeutung bei dem Dorfumbauplan erhalten. Im F-Plan sollen die angegebenen Radverkehrsanlagen bedarfsgerecht entwickelt werden.

## 2.3 Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes

Planungs- und Entwicklungsziel ist u. a. die Gewährleistung bzw. Schaffung gesunder Wohn- Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für die Entwicklung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur der Gemeinde Mulda sind vor allem folgende Zielstellungen von Bedeutung:

- Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken.
- Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht anhand des Eigenbedarfs erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zentrale Flächen im Ortsteil Mulda durch Überschwemmungsgebiete nicht nachverdichtet werden können bzw. nach Möglichkeit zurückgebaut werden sollen. Eine Ausweisung von Eigenbedarfsbauflächen muss ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten, um situationsangepasst auf Einzelgesuche reagieren zu können.
- Die klimaangepasste Entwicklung (lufthygienisch ausreichende Versorgung mit Frisch- und Kaltluft; möglichst hohes Maß der Versickerung von Niederschlägen; Begrünungen von Dach und Fassade uvm.)
- Die Fortführung der langjährigen Tradition von Handwerk und Gewerbe
- Aktivierung der Potenzen des Arbeitskräftepotentials durch die Ansiedlung neuer Handwerks- und Gewerbebetriebe und Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Belebung
- Bereitstellung von Gewerbeflächen im Rahmen der Eigenentwicklung
- Erhalt der hohen funktionalen Durchmischung der baulichen Nutzungsformen (Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur) insbesondere in Mulda und (Wohnen und Landwirtschaft) in Helbigsdorf und Zethau
- Sicherung der Attraktivität des Ortes als zentrales Einkaufs-, Dienstleistungs-, Naherholungs- und Verwaltungszentrum

- Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für das Plangebiet unter Ausnutzung der günstigen räumlichen Lage zu den bekannten Urlaubszentren Frauenstein, Rechenberg-Bienenmühle, Sayda, Seiffen usw.
- Stabilisierung der landwirtschaftlichen Unternehmen zur Sicherung der vollständigen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und somit dem Erhalt der Kulturlandschaft
- Erhalt des Siedlungscharakters der Waldhufendörfer Helbigsdorf und Zethau und damit Sicherung der innerdörflichen Freiflächen mit hohem ökologischem Wert
- Schutz der landschaftlichen Gegebenheiten und Bewahrung vor weitreichenden Eingriffen, wie der Errichtung von Windkraftanlagen oder anderer störender Bebauung. Die im Landschaftsplan der Gemeinde Mulda aufgeführten Probleme und Lösungsvorschläge bilden dafür die Grundlage für Maßnahmen zur Bewahrung des Naturraumes.

## 2.4 Bebauungspläne, Fachplanungen, städtebauliche Satzungen

### 2.4.1 Verbindliche Bauleitplanung

WOHNGEBIET „SÜDHANG“ | FLÄCHE 3,6 HA | RECHTSKRAFT SEIT 01.10.1997 | STAND 2. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 10.2.1999 | STAGNIERENDE VERMARKTUNG INNERHALB DES B-PLANES

Der B-Plan Wohngebiet „Südhang“ sieht östlich der Bahnanlagen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet ist mittels Stichstraße, die zur Hälfte in das Gebiet eindringt erschlossen und bis an diese Grenze bebaut. Aufgrund der schwierigen topografischen Situation bestanden zwischenzeitlich geringe Chancen auf Realisierung der weiteren ausgewiesenen Flächen. Wirtschaftlich überstiegen die Erschließungskosten die Vermarktungserlöse durch Baulandveräußerung bei weitem und ließen eine weitere Entwicklung wenig Raum. Neuerliche Ansätze räumen einer Entwicklung im Osten des Geltungsbereiches jedoch realistische Realisierungsmöglichkeiten ein.

KLARSTELLUNGS- UND ABRUNDUNGSSATZUNG MULDA | RECHTSKRAFT SEIT 01.05.1999 | SÄMTLICHE ABRUNDUNGSFLÄCHEN BEREITS BEBAUT | ZU ÜBERWIEGENDEN ANTEILEN INNERHALB VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN

Der Abrundungs-Bestandteil der Satzung bezog mehrere Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Sämtliche Abrundungsflächen sind inzwischen bebaut. Der Teil der Klarstellungssatzung wird in der Kommune kritisch betrachtet. Vielfach sei zu bemerken, dass kleinteilige lokal angepasste Erweiterungsvorhaben u. a. auch an dieser Satzung scheitern sollen. Der Planer dieses F-Planes vertritt jedoch die Ansicht, dass Klarstellungssatzungen keine ausweisende Funktion einnehmen, damit nur Informationscharakter besitzen und folglich keinen tatsächlichen Einfluss auf die Bauentwicklung haben. D. h. vereinfacht zusammengefasst, die Entscheidung, ob eine Fläche im Innen- oder Außenbereich gelegen und damit eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erfolgsversprechend ist, wird vor Ort entschieden und nicht anhand des Lageplanes der Klarstellungssatzung. Auch können mit Hilfe der Innenbereichssatzung (die ohne förmliches Verfahren i. S. d. §3ff BauGB auskommt) keine Flächen in den Innenbereich einbezogen werden. Dies ist den Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) Punkt 2 und 3 vorbehalten. Unabhängig davon sollte eine ordnungsgemäß zustande gekommene und fachlich plausibel begründete Innenbereichssatzung mit dem tatsächlichen Anschein vor Ort übereinstimmen. Dann können Innenbereichssatzungen ihrer Funktion als Informationsgrundlage für Interessierte und Baugesuche auch gerecht werden. Nichtsdestotrotz bestehen intensive Bestrebungen, diese Satzung in naher Zukunft aufzuheben. Hierüber hat der Gemeinderat zu gegebener Zeit unabhängig des F-Planes zu befinden.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „KUR-KLINIK“ | RECHTSKRAFT SEIT 30.06.1996 | OBSOLET

Der verbindliche Bauleitplan zur Kur-Klinik umfasst die Entwicklung eines Neubaus östlich der Geleitstraße. Eine Umsetzung ist seit rd. 25 Jahren nicht erfolgt. Ein weiteres Verharren bei dieser Planungsabsicht ohne konkrete Entwicklungsaussichten erscheint unangemessen. Die Fläche soll nicht mehr als zu bebauende Sondergebietsfläche dargestellt werden und stattdessen eine straßenbegleitende (Wohn-) Bebauung westlich der Geleitstraße ermöglicht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind bereits weitere wohnbauliche Entwicklungen eingetreten die eine Verfestigung der örtlichen Gegebenheiten dokumentieren.

B-PLAN „BERLEBACH STATIVTECHNIK“, MULDA | GENEHMIGT AM 30.10.2015, BEKANNT GEMACHT AM 27.11.2017 | GEWERBEERWEITERUNG IN UMSETZUNG | 2 WE BEBAUBAR

In der Gemarkung Randeck an der Alten Poststraße ist das renommierte Unternehmen Stativtechnik Berlebach seit vielen Jahren tätig. Im Zuge einer Erweiterung der Kapazitäten wurden Baumaßnahmen nötig, die die Aufstellung eines B-Planes erforderten. Somit wurde im vorderen Bereich an der Chemnitzer Straße ein Gewerbegebiet festgesetzt, das von einer Erschließungsstraße in L-Form von Chemnitzer zur Alten Poststraße führt. Dahinter wurde ein Mischgebiet für Einzel- und Doppelhäuser geplant, welches rd. zwei Einfamilienhäuser umfassen könnte. Umgeben wird diese Fläche von einer Grünfläche zur Ortsrandgestaltung.

B-PLAN GELEITSTRASSE NACH § 13 B BAUGB | 2019 AUFGESTELLT | VERFAHREN IN BEARBEITUNG

Eine besondere Herausforderung stellt die städtebauliche Ordnung an der Geleitstraße dar. Baugesuche, die nahe Lage des Freibades, Waldabstände, topografische Voraussetzungen, Ortsrandanschlüsse und von der Bebauung entzogene Flächen stellen ein komplexes Feld der verbindlichen Bauleitplanung dar. Der Erfolg einer qualifizierten Bebauungsplanung kann derzeit nicht valide eingeschätzt werden. Es ist vorgesehen westlich der Geleitstraße in einer schmalen „Kette“ Einfamilienhäuser anzuordnen und vorhandene Gehölze zu schützen.

B-PLAN WIESENWEG NACH § 13 B BAUGB | 2019 AUFGESTELLT | BEBAUUNGSPLANUNG BEREITS OBSOLET

Mehrere Flächen sollten am Wiesenweg mit einer der Umgebung entsprechenden Struktur erschlossen und als Bauflächen nutzbar gemacht werden. Diese Fläche war bereits als allgemeine Wohngebiete „Planung“ im F-Plan aus dem Jahr 2004 dargestellt und genehmigt. Mit den nun vorliegenden Randbedingungen aus schwieriger Vermarktungslage, Verkehrserschließung und naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz des Feldraines sollen lediglich nördlich und südlich der beiden Bestandsmehrfamilienhäuser einzelne Bauparzellen straßenbegleitend entstehen. Somit folgt in diesem Zuge die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses.

## **2.4.2 Landschaftsplanung**

LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE MULDA | vom 09.12.2002

Der Landschaftsplan soll als Grundlage aus dem Jahr 2002 weiterverwendet werden, da seitens der Kommune keine Verhältnismäßigkeit zwischen neuen Erkenntnissen und Planungsaufwand erkannt wird. Der Landschaftsplan stellt auch weiterhin eine erschöpfende Grundlage zur Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft und als Grundlage für den Umweltbericht dar.

Konkrete Bauabsichten, die im Zuge der F-Planfortschreibung absehbar sind wurden am konkreten Standort geprüft. Aktuelle landschaftspflegerische Inhalte werden zu den berichtspflichtigen Flächen im Umweltbericht beschrieben.

### 2.4.3 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte

DORFUMBAUPLAN FÜR DIE GEMEINDE MULDA/SA. | beschlossen am 24.07.2017<sup>5</sup>

Der Dorfumbauplan stellt in den Themenfeldern Ortsbild, Wohnen, Mobilität, Tourismus und Naherholung ein Informationsgerüst für den F-Plan dar. Vorangestellt wird für Mulda das Potential sich zu einem „*lebendigen Wohn- und Wirtschaftsstandort ... und attraktiver Naherholungsstandort*“ zu entwickeln. Im Handlungsfeld „Gebäude, Wohnen und Plätze“ steht der Erhalt ortstypischer Bausubstanz mit der Sanierung und Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden und Brachflächen sowie ortsbildprägender Einpassung von Neu- und Umbauten im Fokus.

In der Analyse werden ambivalente Rahmenbedingungen erkannt. Zum einen ist im Zentrum von Mulda eine hohe Bebauungsdichte vorhanden, andererseits befinden sich mehrere leerstehende Industriegebäude in innerstädtischen Bereichen. Auch sind die Zahl und Größe der innerörtlichen Freiflächen gering. Helbigsdorf besitzt hingegen eine gute Freiflächenausstattung.

Als zentrale Projekte werden benannt:

- Innenentwicklung
- Mobilisierung von Baulücken
- Rückbau leerstehender Gebäude
- Wohnpark Erbgericht in Mulda als Entwicklungspotential (Wohnanlage, ggf. altersgerechtes Wohnen)
- Entwicklung Erbgericht in Helbigsdorf als besondere Herausforderung
- Bauland in allen drei Ortsteilen ausweisen
- Qualifizierung von Wander- und Fahrradwegen; insbesondere Ausbau innerhalb der Ortslagen (vor allem Helbigsdorf); bessere Markierung; Lückenschluss zwischen Ortsteilen
- Alternative Ausweisung eines Rundwanderweges um Mulda über Zethau und um „Blockhausen“
- Ausbau des Radweges „Alter Bahndamm Mulda – Sayda“
- Schaffung einer Radroute „Traditionell erzgebirgische Handwerke“ (Flachsmuseum Zethau, Eisenhammer Dorfchemnitz, Blockhausen, Brettmühle Mulda, Café Flora, Gasthof Wolfsgrund)
- Erhaltung und Entwicklung des Radfernweges Mulderadweg
- Wiederherstellung der Försterbrücke im Oberdorf Mulda
- Reitwegausbau (Helbigsdorf-Lichtenberg über Querweg; Mulda-Lichtenberg über Poststraße; Randeck-Ziegeleiweg; Helbigsdorf-Am Teich-Wolfsgrund Überquerung Chemnitzbach in Richtung Neuweg, Fuchsweg)
- Ausweisung von Parkplätzen in Zethau und Helbigsdorf im F-Plan
- Dorfzentrum in Helbigsdorf gestalten (Rückbau Leerstand, Freiflächengestaltung)

---

<sup>5</sup> Sächsische Landsiedlung GmbH: DORFUMBAUPLAN FÜR DIE GEMEINDE MULDA/SA. 24.07.2017. (die Inhalte sind zu wesentlichen Bestandteilen aus der Fachplanung übernommen.)

- Festplatz Zethau (Festplatz am Schulweg, Erweiterung Stellplatzangebot, neu errichtetes Feuerwehrgerätehaus (2019 eingeweiht), Mehrgenerationenplatz (Realisierung 2020))

Zur Bevölkerungsentwicklung werden vertiefende Aussagen getroffen. Demnach sei der Bevölkerungsrückgang der Gemeinde zwischen 1990 bis 2015 um 19 % der Einwohner noch relativ positiv gegenüber dem Landkreis Mittelsachsen. Mulda sei aber aufgrund seiner kleinen Strukturen besonders gefährdet.

Nach dem Dorfumbauplan seien die Baufertigstellungen sehr schwankend. Bis 1996/97 stiegen die Errichtungen auf den Höhepunkt von 18 Gebäude an. Danach sanken sie bis 2010 auf 0 Stück stark ab. Ein Zwischenhoch stellte die Errichtungen von 6 Einfamilienhäusern am Südhang im Jahr 2006 dar. Seit 2012 ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Seitdem konnten ca. 10 bis 15 Nachfragen nach Wohnungen nicht umgesetzt werden, da keine entsprechenden Baugrundstücke zur Verfügung stünden. Folglich wurde als ein wesentliches Entwicklungshemmnis und als Risiko für die Einwohnerentwicklung die fehlenden Baumöglichkeiten trotz der pessimistischen Bevölkerungsentwicklung benannt. Auch sind ungeklärte Nachfolgen von (Bauern-) Höfen und Gewerbe ein nur schwer einzuschätzender Faktor.

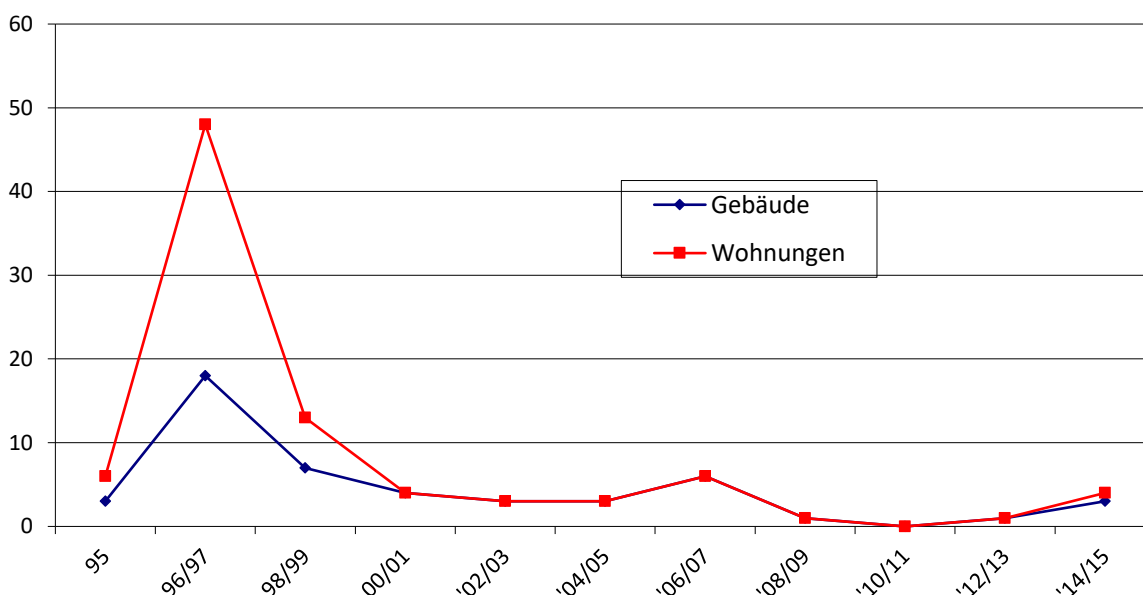


Abbildung 1: Entwicklung der Baufertigstellung 1995 bis 2015<sup>6</sup>

Die Seniorenbetreuung wird durch zwei mobile Pflegedienste geleistet. Da Pflegeeinrichtungen, Wohngebiete bzw. Wohnungen, die den Bedarf von Senioren entsprechen, kaum vorhanden sind, ist ein Wegzug älterer Menschen signifikant. In Mulda sollte sich die Entwicklung von seniorengerechtem Wohnraum konzentrieren, da der Ortsteil versorgungstechnisch gut ausgestattet ist.

Herauszuheben ist, dass in Mulda trotz derzeit 52 Gebäuden, die Leerstandsquote von 1995 bis 2011 gesenkt werden konnte. Auffallend ist, dass in dem viel kleineren Ortsteil Zethau die gleiche Anzahl an

<sup>6</sup> Sächsische Landsiedlung GmbH: DORFUMBAUPLAN FÜR DIE GEMEINDE MULDA/SA. 24.07.2017.



Brachen bestehen. Die Brachen befinden sich demnach im Wesentlichen in Privateigentum. Nicht immer seien die Eigentümer interessiert oder in der Lage, ihr ruinöses Gebäude rückzubauen.

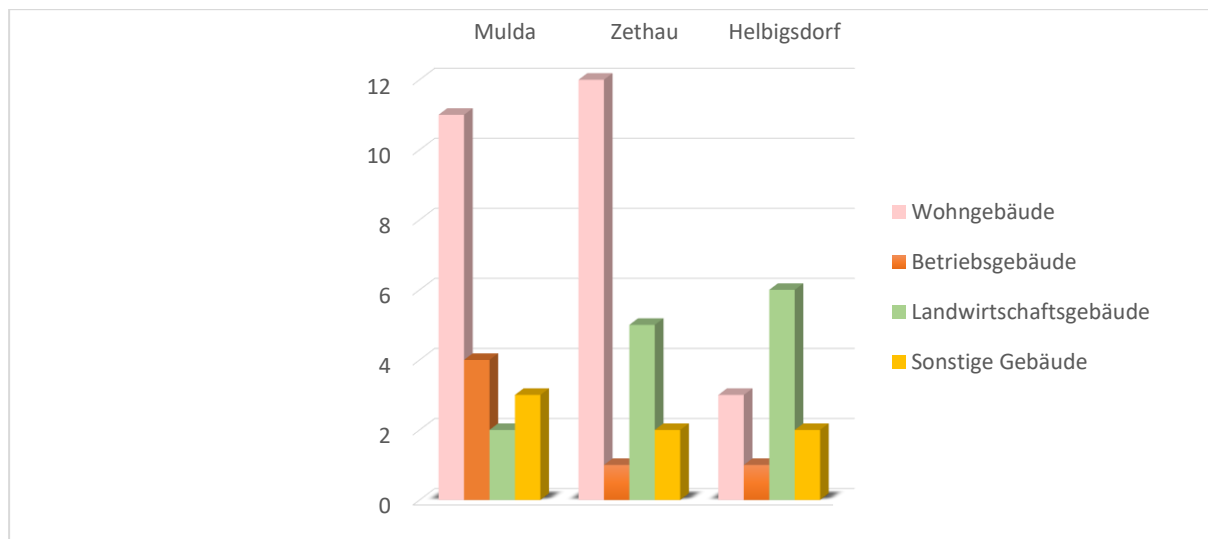


Abbildung 2: Anzahl der Brachen in der Gemeinde<sup>7</sup>

Mit einem mittelfristigen Flächenmanagement zur langfristigen Steuerung von Rückbau, Um- und Wiedernutzung sowie zur Neuausweisung sollen u. a. bedarfsgerechte Angebote von Wohnraum für die verschiedenen Gruppen von Einheimischen und Zuzüglern gleichermaßen geschaffen werden. Hierfür wurde das Teilkonzept Brachen entwickelt und bildet auch weitere Grundlage für anschließende Planungen.

<sup>7</sup> Sächsische Landsiedlung GmbH: DORFUMBAUPLAN FÜR DIE GEMEINDE MULDA/SA. 24.07.2017.

## 3 Bestand

### 3.1 Bevölkerung

#### 3.1.1 Einwohnerzahl

Grundsätzlich wurde sich an der Bevölkerungsbeschreibung aus dem FNP 2004 orientiert und mit den Erkenntnissen aus dem Demografiemonitor mit Gebietsstand vom 01.01.2016 und mit der amtlichen Bekanntmachung des Einwohnermeldeamtes / Standesamtes Gebietsstand vom 31.12.2018 aktualisiert.

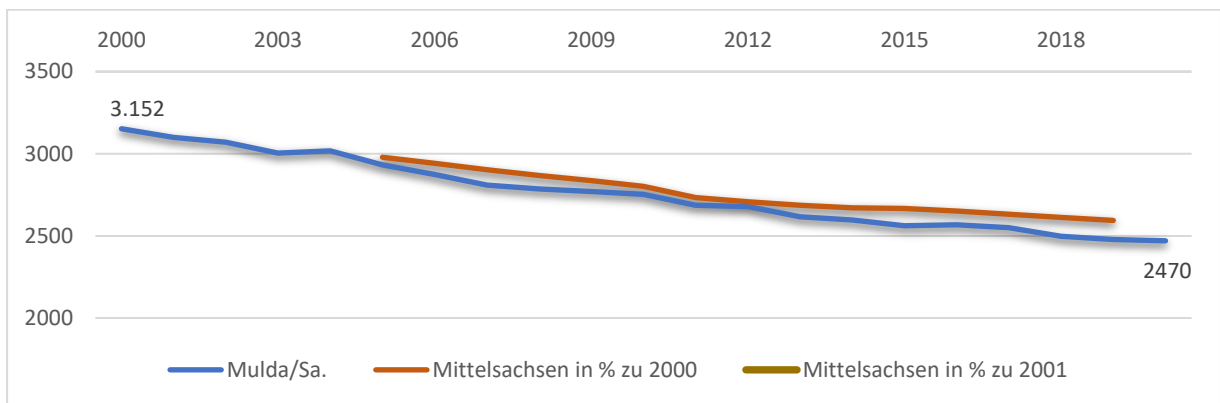
Die Entwicklung der Einwohnerzahl in Mulda stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Einwohnerzahl nach Einwohnermeldeamt <sup>8</sup>	Einwohnerzahl nach 7. RBV <sup>9</sup>	Veränderung zum Vorjahr
2000		3.152	
2001		3.100	- 52
2002		3.071	- 29
2003		3.003	- 68
2004		3.017	+ 14
2005		2.931	- 86
2006		2.874	- 57
2007		2.810	- 64
2008		2.785	- 25
2009		2.771	- 14
2010		2.752	- 19
2011	2.687	2.677	- 75
2012	2.679	2.669	- 8
2013	2.617	2.612	- 57
2014	2.597	2.581	- 31
2015	2.562	2.557	- 24
2016	2.567	2.556	- 1
2017	2.549	2.539	- 17
2018	2.498	2.479	- 60
2019	2.478		
2020	2.470		

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2020

<sup>8</sup> Gemeinde Mulda: Statistischer Jahresrückblick des Einwohnermeldeamtes / Standesamtes

<sup>9</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Ausgewählte Ergebnisse für Gemeinde Mulda/Sa.



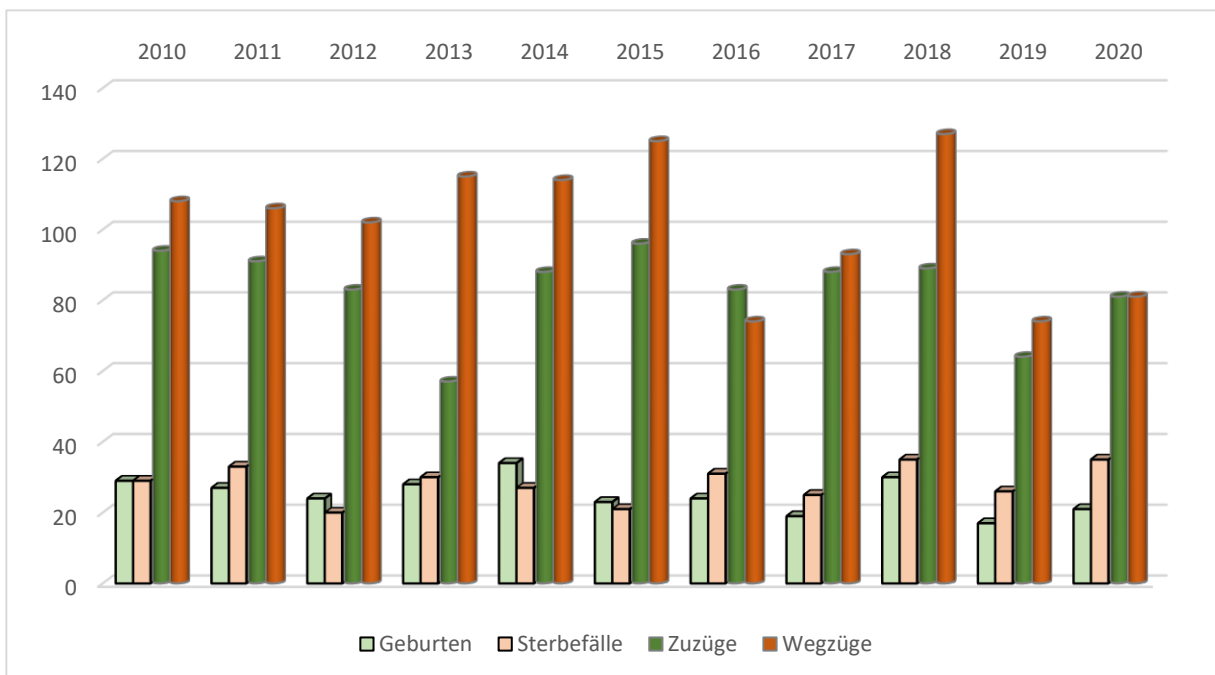
**Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Mulda seit dem Jahr 2000**

In der Grafik wird neben der Bevölkerungsentwicklung in Mulda in absoluten Zahlen der Vergleich zur Entwicklung des Landkreises Mittelsachsen gezogen. Hierbei wurde angesetzt, dass der Startpunkt im Jahr 2000 einhundert Prozent bezogen auf 3.152 Einwohner beträgt. Die anteilige Entwicklung bis in das Jahr 2018 mit einem Bevölkerungsrückgang um 17,1 % im Landkreis gegenüber dem Jahr 2000 unterscheidet die Gemeinde Mulda und wenige Prozent.

Nicht in der Grafik dargestellt, aber Erwähnung finden soll der Vergleich der drei Ortsteile. Während im Ortsteil Zethau zwischen 2011 bis 2018 der deutlichste Bevölkerungsschwund von 8,0 % zu verzeichnen war, sind die Ortsteile Mulda mit 6,6 % und Helbigsdorf mit 5,6 % weniger stark ausgeprägt.

### 3.1.2 Bevölkerungssaldo

Einen Vergleich der Zu- gegenüber der Wegzüge sowie der Geburten gegenüber den Sterbefällen der vergangenen 8 Jahre zeigt folgende Grafik.



**Abbildung 4: Vergleich Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Wegzüge**

Im Vergleich zwischen Geburten und Sterbefällen ist deutlich zu erkennen, dass hieraus kein wesentlicher Trend erkenntlich ist. Im Durchschnitt betrug die Entwicklung seit 2010 lediglich knapp zwei Sterbefälle pro Jahr mehr als Geburten. Fast ausnahmslos sind hingegen die Wegzüge deutlich größer als die Zuzüge. Ein Bevölkerungsverlust von über 20 Personen pro Jahr ist dieser Rubrik zuzuordnen.

Zusammengefasst zeigt dies, dass der negative Bevölkerungstrend in Mulda fast ausschließlich durch einen Wegzug zustande kommt.

**PROGNOSE:**

Geburten und Sterbefälle werden auch in Zukunft ein ähnliches Niveau besitzen und die Sterbefälle nur leicht überwiegen. Ziel der Planung ist es mit geschaffenem Bauland die Abwanderung auf einem niedrigeren Niveau zu senken um die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang wird sich aber weiterhin fortsetzen.

**3.1.3 Bevölkerungsanteile**

Im Folgenden sollen die Bevölkerungsanteile der Gemeinde Mulda graphisch nachvollziehbar visualisiert werden. Dabei werden unterschiedliche Kategorien dargestellt.

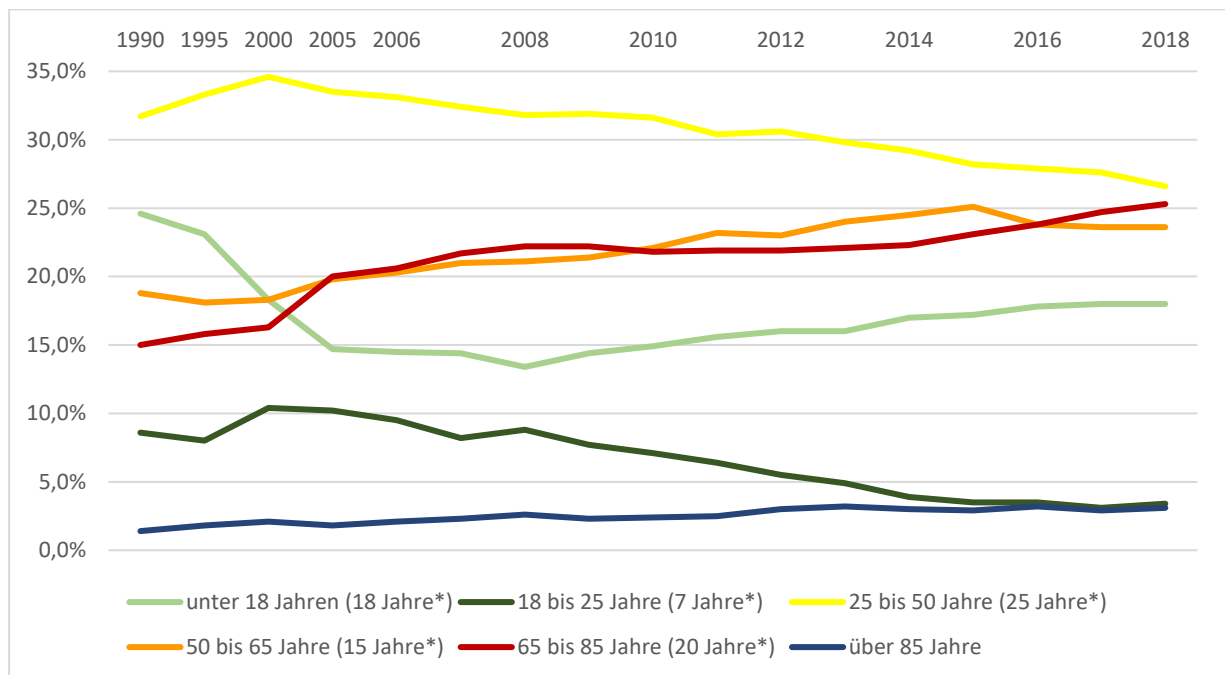


Abbildung 5: Bevölkerungsanteile nach Alter<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Demografiemonitor, Gebietsstand 01.01.2018;

\*Hinweis: die Darstellung zeigt Kategorien unterschiedlichen Zeitspannen. Dass z. B. der Anteil der 18- bis 25-jährigen mit dem kleinsten Anteil dargestellt sind, liegt auch in der kurzen Zeitspanne von sieben Jahren, im Gegensatz zu anderen mit 25 Jahren Zeitspanne.

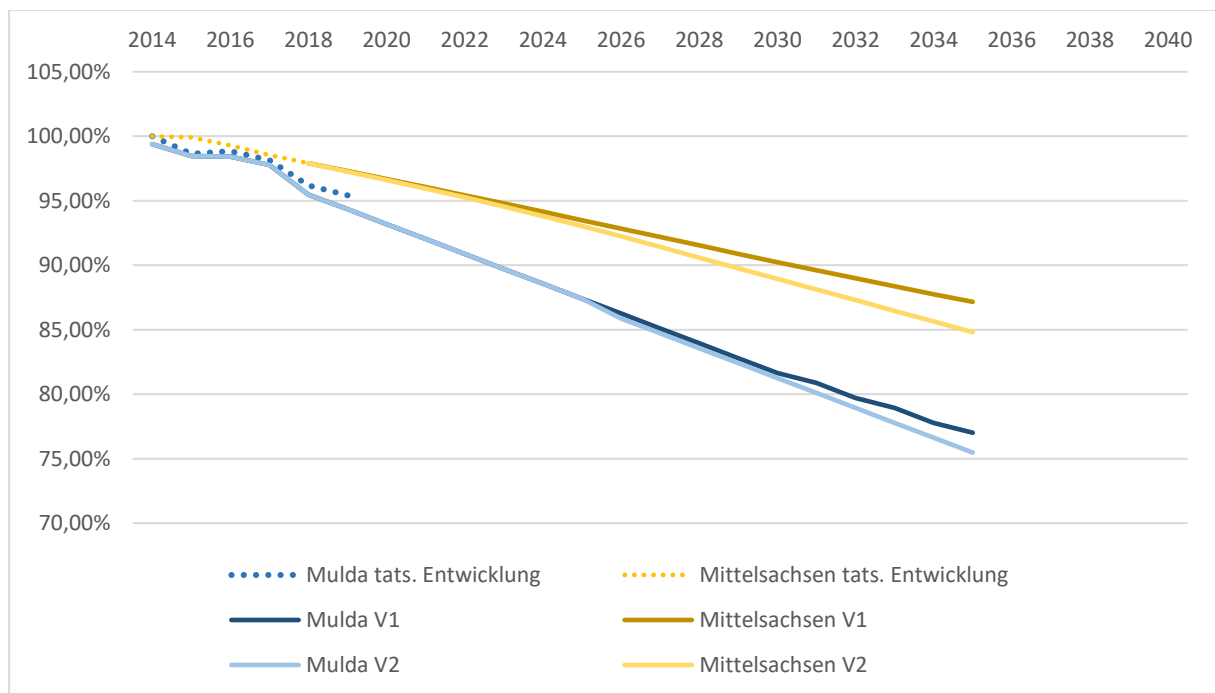
Prägnant ist die Tendenz seit dem Jahr 2000. Alle Bevölkerungsanteile (außer unter 18 Jahren) zeigen seit der Jahrhundertwende einen weitestgehend kontinuierlichen Verlauf. Die Anteile der Bevölkerung zwischen 18 bis 50 Jahren sinken seitdem, obwohl der Trend bis dahin eher steigend verlief. Der Anteil der älteren Bevölkerung (ab 50 Jahren) steigt kontinuierlich an. Positiv herauszuheben ist die Trendumkehr der Kinder- und Jugendlichen Bevölkerung, die seit dem Jahr 2008 wieder signifikant zunimmt.

**PROGNOSE:**

Der Anteil älterer Menschen wird weiter zunehmen. Jedoch zeichnet sich die Trendumkehr in der ländlichen Kommune ab, nach der wieder mehr Kinder geboren werden bzw. Familien mit Kindern zuziehen. Somit wird sich der Anteil von Menschen unter 18 Jahren weiter verstetigen, wenn auch mit geringeren Zuwächsen. Darauf aufbauend wird sich aber insbesondere der Trend des Anteils von jungen Erwachsenen umkehren und weiter stabilisieren bzw. dürfte sogar ein leichter Zuwachs abzusehen sein. Der Anteil der Menschen im überwiegend erwerbstätigen Alter wird weiter sinken, da mit den geburtenstarken Jahrgängen der 1950er und '60er Jahre mehr Menschen das Rentenalter erreichen.

**3.1.4 Bevölkerungsvorschau**

Mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035<sup>11</sup> wurden erstmals für Kommunen mit weniger als 5.000 Einwohnern einer Bevölkerungsvorschau erstellt. Folglich können seit Mai 2020 auch Vorausberechnungsdaten für Mulda übertragen werden.



**Abbildung 6: Bevölkerungsvorausberechnung für Mulda<sup>12</sup>**

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Ausgewählte Ergebnisse für Gemeinde Mulda/Sa.

<sup>12</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2013; November 2017.

Im Vergleich zu den Vorausberechnungsdaten für Mittelsachsen zeigt sich für die Gemeinde Mulda ein wesentlich stärkerer Bevölkerungsrückgang. Es ist jedoch auch ersichtlich, dass für Mulda aufbauend auf dem Zensus 2011 bereits mit dem Prognosewert 2019 für beide Varianten eine etwas niedrigere Prognose erstellt wurde als tatsächlich eingetreten ist. Aus dieser methodischen „Lücke“ zu Annahmen der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 bis zu den derzeitigen Erkenntnissen resultiert der „Sprung“ in der Grafik im Jahr 2019.

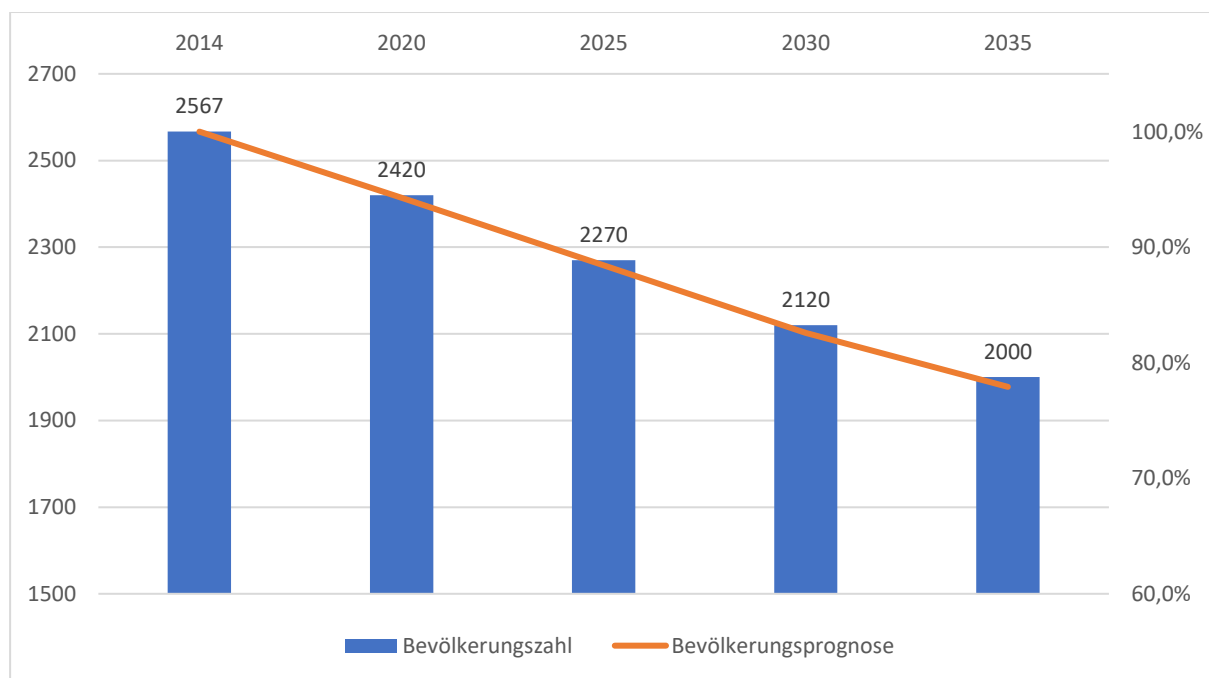
**PROGNOSE:**

Wie bereits in der Grafik zu erkennen ist, könnte sich bei einer verstetigten Bevölkerungsentwicklung (aufbauend auf den letzten Jahren) sogar ein etwas moderateren Rückgang herausstellen als durch die positivere Variante 1 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert.

Für die Bevölkerungsvorausschau wurde die Variante 1 gewählt, da diese in Anbetracht der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ein realistischeres Bild zeigt.

Für das Jahr 2035 zeigt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 1) eine Entwicklung auf 77,9 % für die Gemeinde Mulda im Vergleich zu 2014.

Die Gesamtzahl der Bevölkerung von Mulda wird wie folgt erwartet:



**Abbildung 7: Bevölkerungsprognose Mulda**

In Anlehnung an die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung wird sich eine weitere Reduktion der Muldaer Gesamtbevölkerung um rund 530 Personen auf ca. 2.000 Einwohner einstellen. Das entspricht rund 35 Personen pro Jahr und übersteigt die bekannten Saldos von Weg- und Zuzügen der vergangenen Jahre um 75 %.

## 3.2 Wohnungsmarkt

### 3.2.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Die Wohnungssituation ist durch die Zensuserhebungen 2011<sup>13</sup> sehr genau analysiert worden und bietet eine breite Bewertungsgrundlage. Die Bevölkerung verteilte sich auf 682 Wohngebäude in 1.236 Wohnungen.

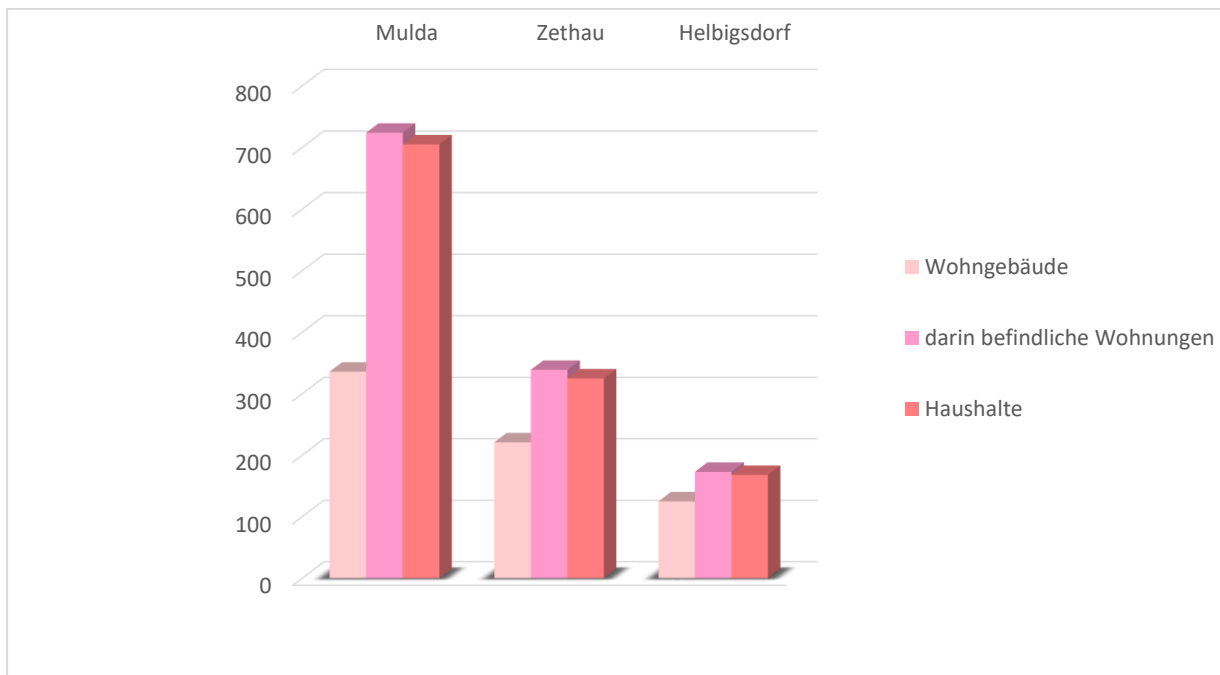
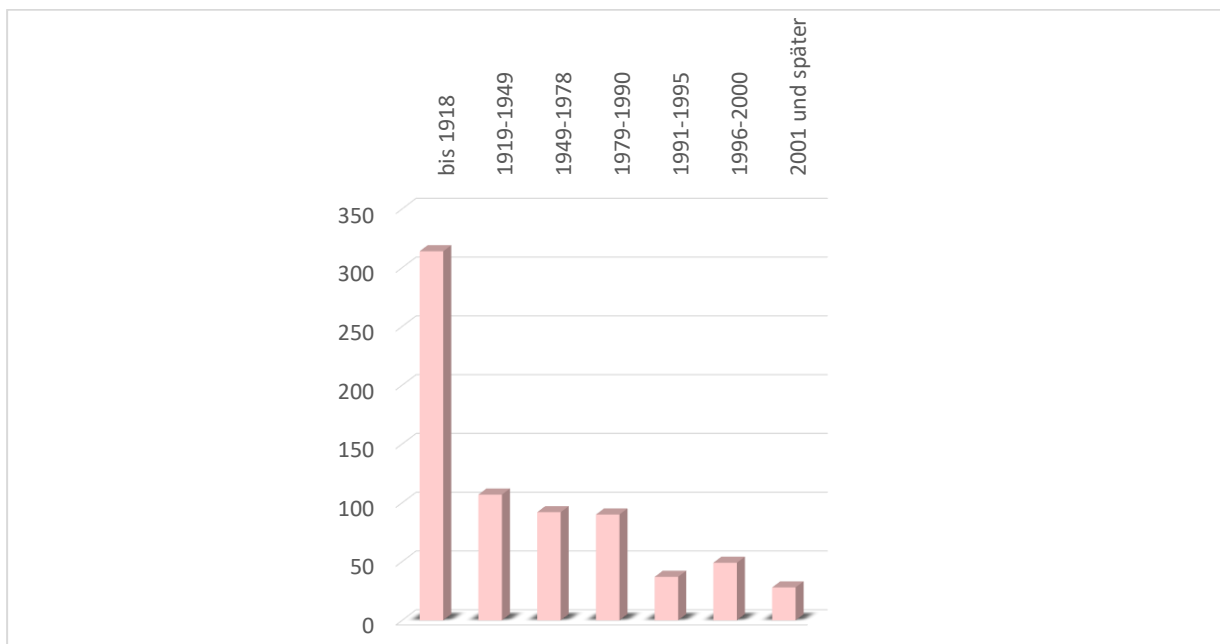


Abbildung 8: Wohngebäude sowie deren Wohnungen und Haushalte

Gemeinde / Gemeindeteil	Personen je Haushalt	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	Eigentümerquote	Leerstandsquote
Mulda	2,1	37,2	41,0	5,7
Zethau	2,5	35,8	75,1	5,3
Helbigsdorf	2,2	39,5	76,0	3,5
ges. Gemeinde	2,2	37,1	55,3	5,3

Tabelle 2: Gebäude und Wohnungen

<sup>13</sup> Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: Zensus 2011 auf statistik.sachsen.de. u. a. (kleinräumiges) Gemeindeblatt zu den Themen „(Bevölkerung,) Haushalte, Familien und deren Wohnsituation“ und „Gebäude- und Wohnungszählung“, Gebietsstand 01.01.2014



**Abbildung 9: Wohngebäude nach Baujahr**

Weit über zwei Drittel der Gebäude wurden vor 1978 errichtet und umfassen somit Häuser, die bereits mindestens einen Generationenwechsel erfahren haben. Mit rd. 44 % ist die Zahl der Gebäude, die vor dem Ende des 1. Weltkrieges errichtet wurden beachtlich und umfasst vor allem Drei- und Vierseithöfe und Häusleranwesen<sup>14</sup>.

Eine intensiv zu betrachtende Zahl verbirgt sich hinter den 90 Wohngebäuden, die zwischen 1979 bis 1990 errichtet wurden. Diese umfassen zu großen Teilen typisierte Einfamilienwohnhäuser (EW 58 und EW 65) der DDR-Bauweisen. Diese werden in der kommenden Zeit vermehrt zum Wiederverkauf gelangen, da die Erbauer nach und nach hohes Alter erreichen und andere Wohnformen benötigen (altengerechtes Wohnen) oder versterben. Zu prognostizieren, wie viele dieser Gebäude zur Deckung des Eigenbedarfs innerhalb des Zeithorizontes des F-Planes eingehen, fällt aufgrund verlässlicher Ansätze schwer und kann nur gemutmaßt werden. Die 46 Wohngebäude die in den 1990er Jahren errichtet wurden, werden in noch nicht wesentlich Anteilen auch nur sporadisch zum Wiederverkauf stehen.

### **3.2.2 Bauf Flächenbestand**

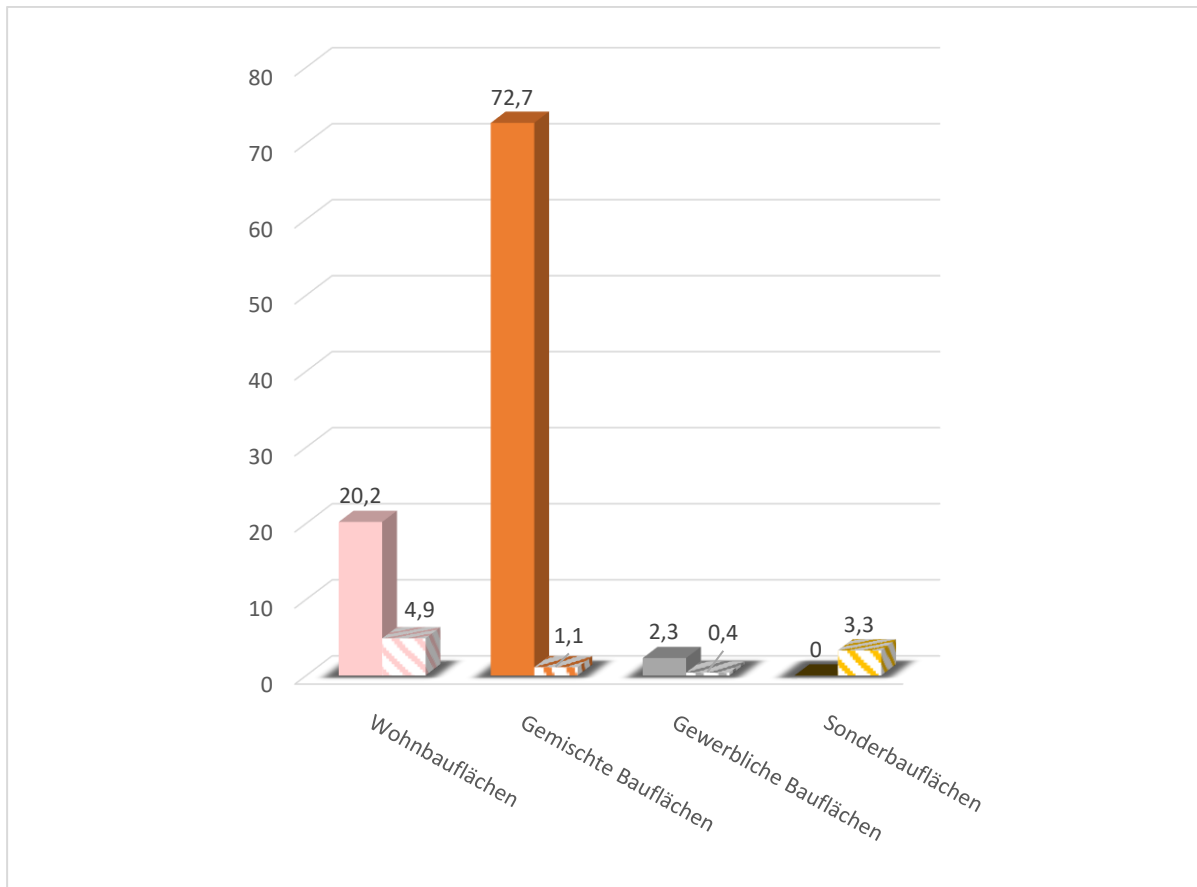
Die Gemeinde Mulda ist durch einen hohen Anteil an gemischten Bauf lächen geprägt. Dieser resultiert aus den dörflichen Mischgebietsstrukturen der Ortsteile Zethau, Helbigsdorf und Randeck sowie aus der historisch gewachsenen und verzahnten Mischnutzung im Zentrum von Mulda. Wohngebiete sind relativ klein aber in sich homogen geschlossen.

- In Helbigsdorf am Müdisdorfer Weg (2,9 ha)
- In Randeck an der Poststraße (3,6 ha)
- In Mulda an der Fritz-Heckert-Straße (2,6 ha)

<sup>14</sup> Als Häusleranwesen werden Gebäude von ehemaligen Kleinstbauern mit wenig Grundbesitz bezeichnet.



- In Mulda an der Straße zum Neubaugebiet (2,9 ha); ohne geplante Flächen am Wiesenweg mit perspektiv zwei zu bebauenden Parzellen
- In Mulda am Südhang; ohne nicht umgesetzte Flächen (2,6 ha)
- In Mulda an der Oststraße (3,2 ha)
- In Mulda an der Geleitstraße (2,3 ha); ohne geplante einseitige Bebauung zwischen Oberer Seitenweg bis Am Rittergut



**Abbildung 10: Flächenausweisungen nach Bestand (Vollfarbe) und Planung (schaffiert) nach dem Stand 2004**

### 3.2.3 Arbeitskräftepotential

Gemäß dem Statistischen Landesamt Sachsen<sup>15</sup> befinden sich in Mulda 872 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht 35 % an der Bevölkerung und 63 % im erwerbsfähigen Alter. Dies sind rund 150 Personen weniger als noch 1999.

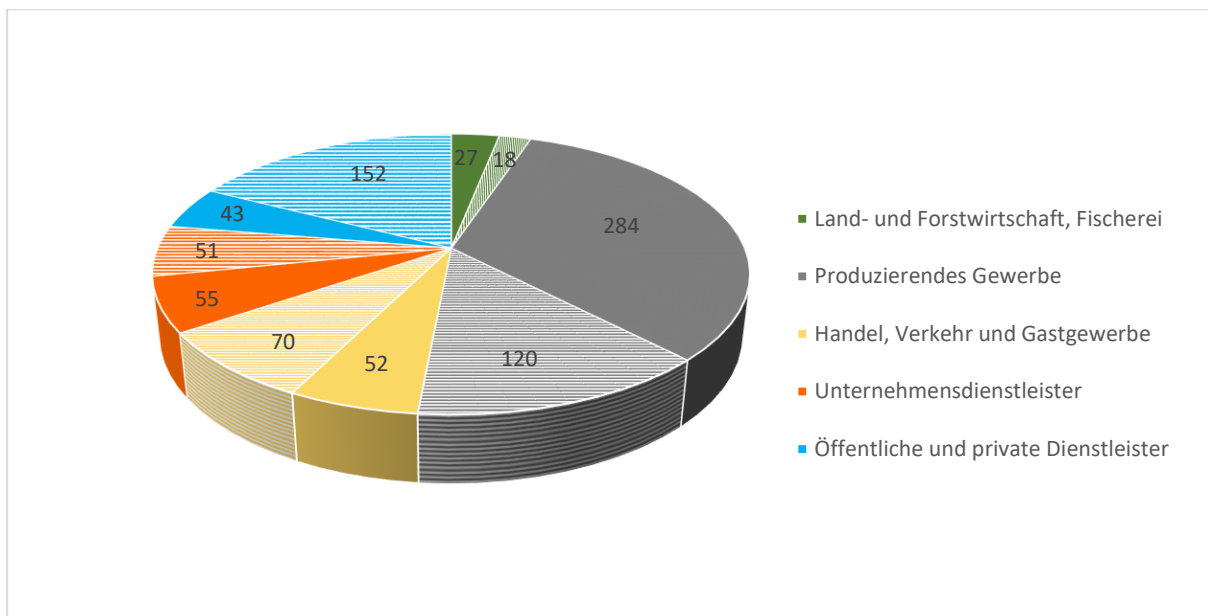


Abbildung 11: sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmerinnen (schraffiert) und Arbeitnehmer (flächig) am Wohnort

Am Arbeitsort befinden sich 794 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer in Mulda. Dies sind exakt 200 Personen weniger als 1999.

### 3.3 Wirtschaftsstruktur

In Mulda ist eine stabile wirtschaftliche Lage anzuerkennen. Insbesondere historisch gewachsene und etablierte Betriebe und Unternehmen bilden das Rückgrat der kommunalen Entwicklung.

#### LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Gemeindegebiet werden insgesamt ca. 2.700 ha landwirtschaftliche Nutzfläche durch Unternehmen der verschiedensten Rechtsformen bewirtschaftet. Insgesamt sind 45 Personen im land- und forstwirtschaftlichen Gewerbe tätig. Von rd. 40 Landwirtschaftsbetrieben werden zwei Drittel im Nebenerwerb betrieben. Nur vier größere Betriebe mit mehr als 100 Hektar prägen jedoch die landwirtschaftliche Produktion.

Die Familienbetriebe sind insgesamt für den Erhalt und die Entwicklung der vorherrschenden Dorfstrukturen von besonderer Bedeutung. Der Hauptflächenbewirtschafter in Helbigsdorf und Mulda ist die Agrargenossenschaft Großhartmannsdorf. Große Grünlandbereiche werden durch Mutterkühe bewirtschaftet. Die Agrargenossenschaft betreibt die Rinderstallanlage in Helbigsdorf. Eine weitere größere Rinderstallanlage befindet sich in Zethau. Die Bewirtschaftung erfolgt durch eine GmbH. Beide Anlagen sind im Regionalplan als bedeutsame Anlagen der Rinderhaltung von 200 bis unter 1000 GV

<sup>15</sup> Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE IM FREISTAAT SACHSEN NACH GEMEINDEN, 31. Dezember 2018 A VI – hj 2/18.

(Großvieheinheiten) aufgeführt. In Zethau bestehen weitere kleinere Rinderstallanlagen mit bis zu 80 GV.

Eine Stallanlage mit einem Bestand von 110 - 120 Rindern besteht in Mulda an der alten Lichtenberger Straße und wird im Haupterwerb bewirtschaftet. Die Nebenerwerbsbetriebe nutzen für ihre Tierhaltung die Wirtschafts- und Nebengebäude in den Gehöften.

Für die langfristige Landbewirtschaftung hat die Agrargenossenschaft eine zentrale Funktion. Der Erhalt der Anlagen ist auch aus Sicht der Dorfentwicklung von erheblicher Bedeutung. Obwohl der Flächenanteil der Familienbetriebe sehr gering ist, sind sie doch für die Dorfstruktur in Helbigsdorf und Zethau und in den Randbereichen von Mulda prägend.

Der östliche Teil des Gemeindegebietes wird zum Großteil, auf Grund der Morphologie, forstwirtschaftlich genutzt. Der Wald setzt sich vornehmlich aus Staats-, Gemeinde- und Privatforsten zusammen.

#### GEWERBLICHE WIRTSCHAFT UND INDUSTRIE

Nach dem wirtschaftlichen Umwandlungsprozess Anfang der 1990er Jahre hat sich in Mulda eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen etabliert. Auch in Zethau und Helbigsdorf sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt.

Hervorzuheben sind beispielsweise Berlebach® Stativtechnik Wolfgang Fleischer und Mühlenbau Schumann, die eine lange Handwerkstradition vermitteln und in der Gemeinde ihren Firmensitz beibehalten haben. Aufgrund der historischen Entwicklung sind die Gewerbe- und Handwerksbetriebe größtenteils in der Ortsbebauung integriert. Ebenfalls haben sich mehrere Handelseinrichtungen und Handwerksbetriebe an den Großhartmannsdorfer Teichen außerhalb der Ortslage Helbigsdorf etabliert.

#### DIENTLEISTUNG / HANDEL

Im Plangebiet sind eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen mit Schwerpunkt in Mulda zu finden.

- Handelseinrichtungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel
- Raumausstatter, Maler- und Lackierhandwerk
- Güterverkehr, Transportunternehmen, Kurierdienst
- Versicherungsagenturen
- Beherbergungsunternehmen, Pensionen
- Friseur, Kosmetik
- Schlüsseldienst
- Partyservice
- Gastronomieeinrichtungen
- Reiterhof

Die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Gemeinde decken ein großes Spektrum ab. Unter Berücksichtigung der günstigen Lage zum Umland sind kaum Defizite erkennbar. Die Mehrzahl der Einrichtungen befindet sich erwartungsgemäß im Ortszentrum Mulda. Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf werden im Kapitel 3.7 Einrichtungen für den Gemeinbedarf beschrieben.

## 3.4 Landschaft und Naturraum

Die ökologischen Grundlagen wurden durch einen L-Plan für die Gemeinde Mulda im Jahr 2004 erarbeitet und wurden in ihren Grundzügen mit den wesentlichen Ergebnissen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Eine vollumfassende Aktualisierung mit der Fortschreibung des F-Planes erfolgte nicht. Im Rahmen der Umweltprüfung werden jene prüfpflichtigen Flächen auf deren Aktualität geprüft, die eine veränderte Nutzung erfahren. Hierzu erfolgen auch Ortsbegehungen zur floristischen Aufnahme und Ableitung des faunistischen Potentials. Eine vollumfassende artenschutzrechtliche Betrachtung i. S. d. § 39 bzw. § 44 BNatSchG zur Ermittlung von Verbotstatbeständen ist indes nicht vorgesehen da zum einen aufgrund der kurzen Aktualität der Bestandsaufnahmen i. V. m. dem ausstehenden F-Planverfahren kaum planerische Entlastungen für nachfolgende Genehmigungsprozesse (B-Planerstellung, Baugenehmigung) erbracht werden können und eine konkrete Aufnahme von Artdaten keine Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanungen darstellen. Mit den anstehenden Aufnahmen sollen aber unüberwindbare Belange des Natur- und Artenschutzes mit einem zumutbaren Umfang abgeschätzt und in die planerische Entscheidung und die Abwägung zur Flächennutzung eingestellt werden.

### 3.4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Mulda ist mit ihrer gesamten Fläche Bestandteil der naturräumlichen Teileinheit des Unteren Osterzgebirges<sup>16</sup>. Dieser stellt die größte Teileinheit des Erzgebirges dar. Die Gemeinde Mulda wird durch verschiedene Mikrogeochoren gliedert. Mikrogeochoren sind Einheiten eines Naturraumes, welche durch geokomplexbezogene und geokomponentenbezogene Leitmerkmale charakterisiert werden.

Naturräumlich ist die Region im *sächsischen Bergland und den Mittelgebirgen* gelegen. Das Gemeindegebiet wird vollständig von der Makrogeochore des *Osterzgebirges* umschlossen. Gemäß der Mesogeochore wird der Geltungsbereich in zwei Teile untergliedert. Die Gemarkungen Mulda und Randeck gehören im Osten weitestgehend dem *Muldeland bei Lichtenberg* zu und die Gemarkungen Helbigsdorf und Zethau weitestgehend zum *Saydaer Rücken- und Riedelland*<sup>17</sup>. Die Mikrogeochore ist sehr stark differenziert ausgebildet. Während das *Zethau-Helbigsdorfer Riedelgebiet* die größte Fläche innerhalb der Kommune einnimmt und zu großen Teilen die beiden Gemarkungen umfasst, schließen sich östlich kleinere Mikrogeochoren an. Die Ortslagen Mulda und Randeck einschließlich ihrer Seitenhänge sowie ein ca. 2 km breites Band entlang der Freiburger Mulde in Richtung Norden werden als *Muldaer Mulde-Tal* bezeichnet. Lediglich der Höhenzug an der Hennigshöhe dringt als *Hennigshöhe-Sauofen-Rücken* von Osten als kleiner Ausläufer in das Gemeindegebiet ein. Flussaufwärts schlängelt sich das *Mulde-Tal am Hohen Schuss* in einem ca. 1,5 km breiten Band das Tal hinauf. Um die Talsperre Lichtenberg gliedert zudem das *untere Gimmlitztal* sowie südlich davon noch Ausläufer des *Dittersbach-Nassauer Flachriedelgebiet* das Gemeindegebiet im Osten. Ein weiteres etwa 2km breites Band zeigt sich südlich von Mulda entlang des *Chemnitzbach-Tals*. Zwischen Mulde- und Chemnitzbachtal komplettieren die Forst- und Offenlandflächen des *Mordstein-Rückens* die naturräumlichen Beschreibungen.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> K. Mannsfeld, H. Richter: Naturräume in Sachsen, Forschungen zur Deutschen Landeskunde Band 238, Selbstverlag, 1995, Trier

<sup>17</sup> Ein Riedel bezeichnet wenig profilierte Hügelzüge mit einheitlicher Streichrichtung

<sup>18</sup> Landschaftsforschungszentrum e.V.: Naturräume und Naturraumpotentiale des Freistaates Sachsen auf [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de), Zugriff 05.02.2020, 8.00 Uhr.

### 3.4.2 Geologie, Boden, Relief, Höhenlage

#### GEOLOGIE

Der geologische Untergrund des Gemeindegebietes wird hauptsächlich durch **Gneise** geprägt. Hierbei ist der Bereich Helbigsdorf und Mulda durch den Freiburger grauen Gneis gekennzeichnet. Dieser setzt sich aus fein- bis grobkörnigen **Zweiglimmer- bis Biotitglimmerparagneisen** zusammen. Teilweise sind in diese Gneise **Pegmatite und Grauwacken** (dichte Gneise) eingeschaltet. Im Bereich des Sauwiesenweges, beim Steinbruch in Mulda, streicht ein **Quarzporphyrgang** von Nordost nach Südwest. Im Bereich von Zethau sind teilweise **Augengneise** eingeschaltet. Südlich und östlich von Zethau, im Bereich vom Wolfsgrund, herrschen **Muskovitglimmergneise** vor. Zwischen diesen Muskovitgneisen und den grauen Gneisen kommen teilweise Glimmerschiefer vor. Südlich von Randeck und in Zethau streichen einige **baritische Blei- und Silbererzgänge**. Diese wurden in der König Friedrich August Fundgrube südlich von Randeck im Tal des Zethaubaches abgebaut. In den Auen der Flüsse und Bäche herrschen Sedimente des Alluviums vor. Dies sind vor allem Flussschotter, Kiese sowie Sande und Lehme. Im Bereich des Großhartmannsdorfer Großteiches, am Ostufer, besteht relikthaft ein Torfkörper.

#### BODEN

Die vorherrschende Bodenart im Gemeindegebiet sind **lehmige Böden**. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen treten überwiegend tonige Substrate hinzu und der Grobboden weist schwach bis mäßig grusig-steinige Strukturen auf. Im Bereich der Waldflächen zeichnet sich der Grobboden durch mäßig bis stark grusig-steinige Strukturen aus. Im Bereich der Bachauen und Flusstäler herrschen schwach bis mäßig grusige Substrate vor. Hierbei handelt es sich um **fluviale**, d. h. aus Sedimentationsprozessen von Gewässern entstandene Substrate, die in Form von schwach bis mäßig grusigem, steinigem Lehmsand vorherrschen. Als Bodentypen dominieren im Gemeindegebiet **Braunerden**. In Bereichen mit periodisch auftretenden Stauwässern haben sich **Pseudogleye** entwickelt. In schluffigen Bereichen mit hoch anstehendem Grundwasser können sogar **Gleyböden** vorherrschen. In den Bach- bzw. Flusstälern sind vorrangig **Gley- und Pseudogleyböden** anzutreffen.

Im Hinblick auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sind vielerlei Rahmensetzungen Grundlage für den F-Plan und für die weiteren Planungs- und Ausführungsebenen. Bei Baumaßnahmen abzutragender Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen. Unterboden ist nach Bodenarten getrennt zu erfassen. Eine Vermischung verschiedener Bodenarten bzw. von Ober- und Unterboden muss vermieden werden. Der Verbleib bzw. die Wiederverwertung des Bodens auf dem Baugrundstück ist unter Vermeidung einer Vergeudung dem Abtransport vorzuziehen. Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwertung von Boden an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung haben auf die lokalen Bodenverhältnisse abgestimmt zu erfolgen. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Vorhandene, nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind freizuhalten. Alle baubetrieblich verursachten Bodenveränderungen müssen auf das den Umständen entsprechende unabdingbare Maß beschränkt bleiben und sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen. Dauerhaft nicht mehr genutzte Flächen sind gemäß § 5 BBodSchG zu entsiegeln, wenn die Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festlegungen steht. Aufgrund des nicht vollständigen Überblicks über die mehr als 800 Jahre währende Industriegeschichte der Region kann das Vorhandensein bisher noch nicht bekannter Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es liegt im Ermessen des Antragstellers für Baumaßnahmen, diesbezüglich ingenieurtechnische Baugrunduntersuchungen zu veranlassen.

## RELIEF

Das Relief ist zum Teil stark bewegt. Geprägt wird das Gemeindegebiet durch die Täler der Freiburger Mulde, welche zum Teil recht steile Talhänge herausgeformt hat und die kleineren Täler des Chemnitzbaches, Zethaubaches und Helbigsdorfer Baches. Auch hier sind Hangbereiche teilweise stärker geneigt. Zwischen den Tälern finden sich dann weniger stark modellierte, sanft-wellige Hochflächen. Markant sind hier besonders die Bereiche zwischen Zethau und Helbigsdorf und das Gebiet um den Großhartmannsdorfer Teich.

## HÖHENLAGE

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über von 400 m HN – im Bereich Freiburger Muldetal unterhalb von Mulda – bis zu ca. 663 m HN südlich von Zethau. Die Höhen steigen generell nach Süden an. Höhen über 550 m HN werden demzufolge überwiegend nur im südlichen Gemeindegebiet erreicht. Die ringförmig um Zethau angeordneten Kuppen mit Höhen bis zu 600 m HN sind in der Landschaft gut wahrzunehmen. Auf einem ähnlichen Höhenniveau bewegt sich der Bereich des Grünen Tores südöstlich von Mulda sowie die Höhenlagen südlich der Talsperre Lichtenberg.

### **3.4.3 Klima**

Aus klimatischer Sicht gehört das Gemeindegebiet von Mulda zum mittleren Bergland. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt ca. 850 - 900 mm. Die Spitzen liegen dabei im Juli und August mit jeweils ca. 100 mm. Die vorherrschenden Winde wehen aus westlichen Richtungen. Durch den Luv-Einfluss des Osterzgebirges sind die Bergrücken und Hochflächen meist extremen Witterungsbedingungen ausgesetzt. Dies ist teilweise mit starken Schneeverwehungen verbunden. Die mittlere Schneemenge in der Zeit von November bis April liegt zwischen 200 – 300 mm.

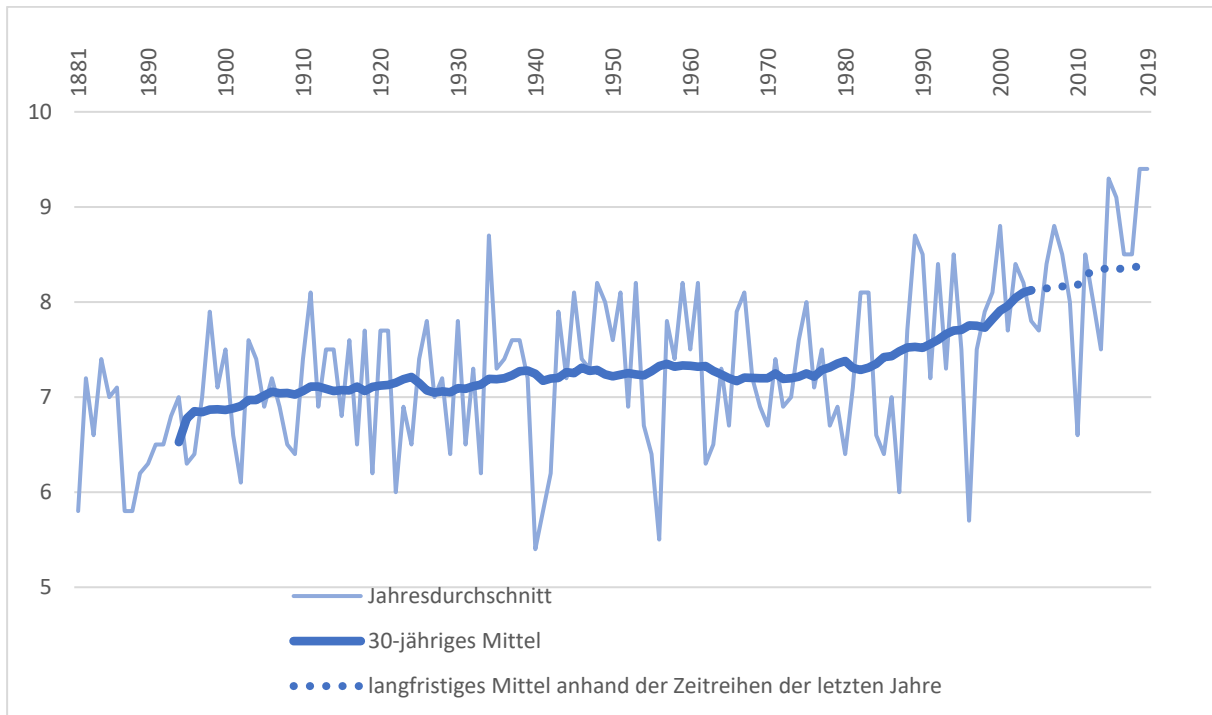
## MIKROKLIMA

Mikroklimatisch gesehen nehmen die Täler die Funktion von Kalt- und Frischluftleitbahnen ein. In strahlungsarmen Nächten fließt die Kaltluft von den Hängen in die Täler. Dadurch sind alle drei Ortsteile gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

Auch das Gebiet um den Großhartmannsdorfer Großteich und die Helbigsdorfer Teiche kann als Kaltluftsammlgebiet (Senken) gesehen werden. Diese Kaltluftsenken und Wiesen bestandene Täler sind besonders frostgefährdet.

## TEMPERATUR

Das Klima ist kontinentaler geprägt als im Westerzgebirge, das heißt kältere Winter und wärmere Sommer. Die Jahresdurchschnittstemperatur betrug 2018 und 2019 9,4 °C und schwankt innerhalb des Gemeindegebietes um ca. 1 K. Innerhalb dieser Spanne ist ein signifikantes Temperaturgefälle nach Süden zu erkennen.<sup>19</sup>



**Abbildung 12: Jahresdurchschnittstemperaturen in °C in Mulda**

Die Klimadaten zeigen einen deutlichen Anstieg auch für Mulda an. Insbesondere seit 1980 steigt das 30-jährige Mittel sehr stark an. Ausgehend von dem Jahr 1900 stieg das langfristige Mittel innerhalb 100 Jahren um 1,4 K an. Um die Dimension zu veranschaulichen, soll erwähnt werden, dass die Entwicklung von 12.000 Jahren seit der Eiszeit eine globale Klimaerwärmung von 4 K bis zum vorindustriellen Zeitalter umfasste, d. h. den Unterschied zwischen Eiszeit und den uns heute bekannten Zuständen. Eine weitere rapide Steigung ist durch die bekannten Jahresdurchschnittstemperaturen der vergangenen Jahre absehbar.

Im Vergleich der Klimadaten der 30-jährigen Mittel von 1961 bis 2010 der vier Jahreszeiten fällt auf, dass die Durchschnittstemperaturen von März bis Mai (Frühjahr) der letzten drei Dekaden sehr stark um 0,8 K stiegen. Im Sommer sind es noch 0,6 K und Winter 0,4 K. Lediglich der Herbst zeigt keine großen Veränderungen.

### PROGNOSE:

Die überwältigende Mehrheit aller Klimamodelle geht von weiter stark steigenden Temperaturen aus. Dieser Trend (Klimawandel) wird sich weiter fortsetzen.

<sup>19</sup> Deutscher Wetterdienst: Climate Data Center auf [opendata.dwd.de](https://opendata.dwd.de). Die Klimadaten beruhen auf Mittelwertberechnungen von umliegenden Wetterstationen einschließlich der höhenbedingten Korrekturen.

## NIEDERSCHLAG

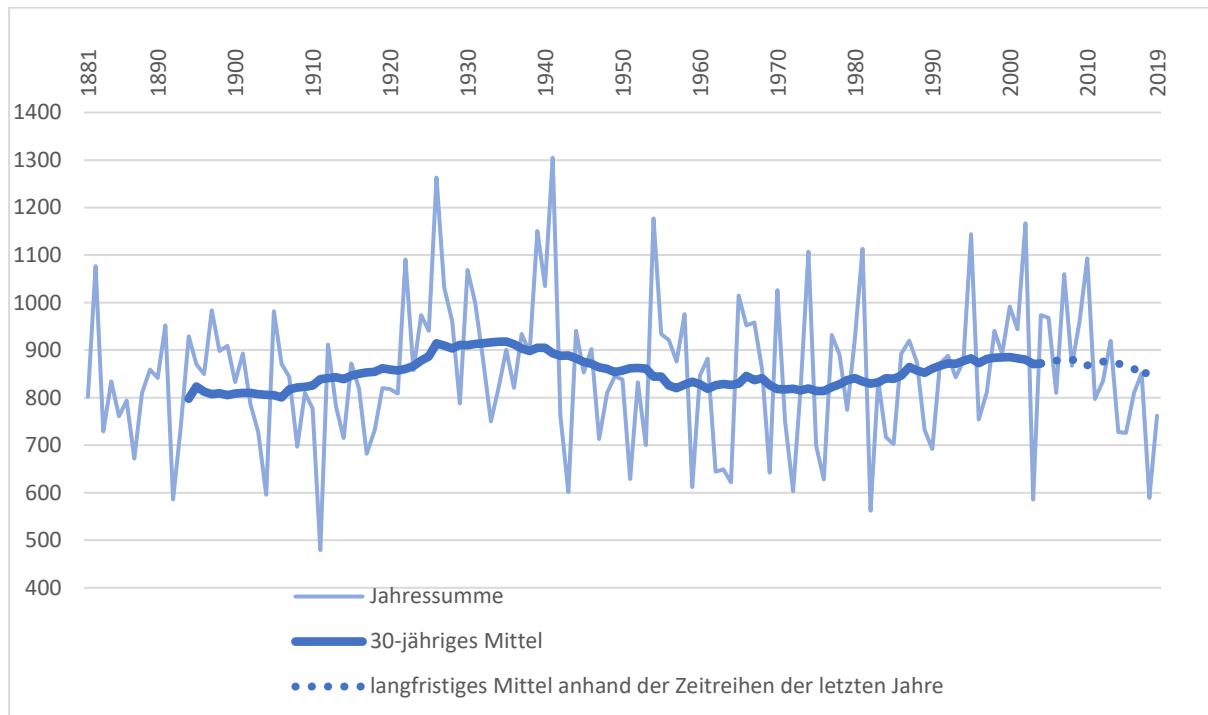


Abbildung 13: Summe der Jahresniederschläge in mm in Mulda

Die durchschnittlichen Summen der Jahresniederschläge zeigen für Mulda keine sehr dramatische Entwicklung. Entgegen dem regionalen Trend für Sachsen verbleibt das langjährige Mittel konstant zwischen 800 und 920 mm, wobei sich eine Annäherung an die 900 mm-Marke aus den 30er Jahren um die Jahrtausendwende wiederholt.

### PROGNOSE

Eine Reduktion der Jahresniederschläge wird auch in den kommenden Jahrzehnten zu spüren sein, auch wenn dies für Mulda weniger dramatisch ausfällt als in anderen Regionen ohne die Effekte des Regenanstaus am Erzgebirge.

### 3.4.4 Vegetation

#### POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Da Mitteleuropa von Natur aus nahezu absolutes Waldland ist und landwirtschaftliche Nutzung hier grundsätzlich auf natürlichen Waldstandorten erfolgt, setzt sich die potentielle natürliche Vegetation (PNV) auch im Gemeindegebiet Mulda ausschließlich aus verschiedenen Waldgesellschaften zusammen.

Dominierend sind im Gemeindegebiet Submontane Eichen-Buchenwälder, zu denen auch die vergesellschafteten Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwäldern und Flattergras-Eichen-Buchenwäldern zu rechnen sind. Alle diese Wälder zählen zu den **bodensauren, artenarmen Buchen(misch)wäldern** und treten auf basenarmen Standorten mittlerer bis geringerer Nährstoffversorgung auf. Auf nährstoffreicheren, meist basenreichen Silikatstandorten treten **mesophile Buchen(misch)wälder** auf, welche im Gemeindegebiet durch Springkraut- bzw. (Zittergrasseggen-)Waldmeister – Buchenwälder repräsentiert sind.



Mit zunehmend montanem Standortcharakter treten im Süden des Gemeindegebietes Fichten- und Tannen als Begleiter der Buchenwälder auf Braunerdestandorten hinzu und bilden Hainsimsen- bzw. Zittergrassegen-**Tannen-Fichten-Buchenwälder**.

In den Bachauen und Flusstälern des Gemeindegebietes finden sich weiterhin azonale Waldstandorte. Hierbei treten als typische Waldgesellschaften **Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwälder** auf. Kleinflächig ist mit **(Eschen-)Erlen-Quellwälder** und **Sumpfdotterblumen-Erlenwälder** zu rechnen. Eine weitere Form azonaler Waldgesellschaften stellen die im Gemeindegebiet entlang des Freiburger Muldetales **submontanen Hangwaldkomplexe** und **Eschen-Ahorn-Schlucht- und Schatthangwälder** dar.

#### REALE VEGETATION

Die reale Vegetation auf dem Gebiet der Gemeinde Mulda ist zu einem Großteil anthropogen beeinflusst. Im östlichen Gemeindeteil bis zum Chemnitzbachtal herrschen Waldbiotope vor. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Nadelforsten, die von der Fichte dominiert werden. Von der Enoldshöhe nach Norden bis zur Ortslage Mulda dominieren in diesem Waldkomplex Biotope der Offenländer. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker und Intensivgrünland). Im östlichen, walddreichen Teil der Gemeinde kommen außerdem noch Laubwälder und Mischwälder vor. Zwischen Mulda und Zethau existiert im Bereich um die Karlshöhe noch ein größerer Nadelwaldkomplex.

Westlich und südlich von Zethau sowie nördlich von Mulda bis an die Gemeindegrenze ist die Landschaft durch die Landwirtschaft geprägt. Es dominieren Ackerflächen und Intensivgrünländer. Feldgehölze und Waldflächen existieren nur noch relikthaft. Im Bereich der Bachtäler haben sich ausgedehnte Feuchtwiesenkomplexe entwickelt. Besonders ist hier das Muldetal oberhalb Mulda und das Chemnitzbachtal sowie einige kleine Seitenbäche und das Zethaubachtal unterhalb von Zethau hervorzuheben. Diese Feuchtwiesen sind zum Teil durch Binsen, Seggen und Hochstauden geprägt. Ausgedehnte Feucht- und Nasswiesen existieren auch im Bereich der Helbigsdorfer Teiche und südlich des Sportplatzes in Helbigsdorf.

Auf Grund der Höhenlage der Gemeinde Mulda haben sich auf extensiv genutzten nährstoffarmen Grünlandflächen teilweise Bergwiesen entwickelt. Diese sind besonders durch den Bärwurz (*Meum athamanticum*) geprägt. Im Uferbereich der Helbigsdorfer Teiche und des Großhartmannsdorfer Teiches haben sich Weiden- und Feuchtgebüsche herausgebildet.

Alle Gehölze haben einen elementaren Bestandteil im Naturhaushalt und als Lebensraum eine enorme Bedeutung. Aber auch für unser Wohlbefinden sind Gehölze sehr wichtig. Sie beleben das Orts- und Landschaftsbild, verbessern das örtliche Kleinklima und können schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Luftverunreinigungen und Lärm abwehren bzw. deren Wirkung minimieren. Umso wichtiger sind der Schutz, die Pflege und der Erhalt von Gehölzen in unseren Ortschaften und der freien Landschaft. Zum Schutz von Gehölzen bestehen sowohl europarechtliche als auch bundes- und landesrechtliche Vorgaben, welche wiederum durch kommunale Satzungen ergänzt sein können. In Mulda besteht eine Baumschutzsatzung. Bei der Beseitigung von Gehölzen sind insbesondere artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Nach § 39 (5) Nr. 2 ist es sinngemäß verboten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

### 3.4.5 Gewässer

#### TRINKWASSER

In der Gemeinde Mulda existieren zwei Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren. Vom Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Saidenbach befindet sich nur ein Teil der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone III auf dem Gebiet der Gemeinde Mulda. Es erstreckt sich von der Wasserscheide Freiburger Mulde – Flöha bis an die Gemeindegrenze. Das Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Lichtenberg reicht zum Teil in die Gemeinde Mulda. Hierbei ist die Wasserfläche der Talsperre Lichtenberg als Trinkwasserschutzzone und ein ca. 120 m breiter, an die Wasserfläche angrenzender Streifen, ist als Trinkwasserschutzzone I festgesetzt. Von dort erstreckt sich dann bis zur Wasserscheide Freiburger Mulde – Gimmlitz die Trinkwasserschutzzone III. Die Talsperren Lichtenberg und Saidenbach werden zur Gewinnung von Trinkwasser betrieben. Die Regelungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

Ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet ist jenes für Grundwasser / Uferfiltrat des Tiefbrunnens Zethau. Dieses schließt an die südliche Ortslage an. Es umfasst Zonen II, III A und B.

#### ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

Im Gemeindegebiet existieren mehre Überflutungsflächen, die unterschiedlichen Rechtscharakter tragen. Zum einen umfasst dies die **förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete** nach § 78 (1) WHG. Dieses umfasst die vollständige Freiburger Mulde innerhalb des Geltungsbereiches samt umfassender Uferabschnitte von bis zu 200 m Breite. Insbesondere innerhalb der Ortslage Mulda wurden Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die Gebäudebestände (z. B. entlang der Mittelstraße und Teile der Hauptstraße) umfassen. Weitere Rechtsformen sind die **faktischen Überschwemmungsgebiete** i. V. m. §§ 5 (2) und 77 WHG sowie §§ 99 (2) und 100 (6) SächsWG entlang des Chemnitzbaches mit einschließenden Gebäudebeständen an der Jahn- und Saydaer Straße.

Die Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten regelt die gleichnamige Handlungsempfehlung der sächsischen Staatsministerien<sup>20</sup>. Demnach ist das Bauen in Überschwemmungsgebieten nur unter bestimmten, gesetzlich definierten Voraussetzungen zulässig, von denen „nur sparsam Gebrauch“ zu machen ist. Die sogenannte „Jedermannspflicht“, wonach jeder zunächst selbst für geeigneten Hochwasserschutz zu sorgen hat, findet sich in § 5 (2) WHG. Die Regelungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten sind in §§ 77 und 78 WHG enthalten. Auf Landesebene sind die Regelungen des §§ 100 und 100a SächsWG relevant. Zunächst wird in der Handlungsempfehlung festgestellt, dass der Begriff des Überschwemmungsgebietes sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch faktische Überschwemmungsgebiete<sup>21</sup> zu zählen sind. Unter überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind jene zu verstehen, die ursprünglich Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 (1) WHG waren, die aber mittlerweile durch Hochwasserschutzanlagen gegen ein einhundertjähriges Hochwasser oder seltener auftretende Bemessungshochwasser geschützt sind.

In den Gebieten haben die Behörden Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevolumens zu berücksichtigen. § 100 (6) SächsWG ergänzt, wonach Überschwemmungsgebiete für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten sind und die natürliche Wasserrückhaltung zu sichern sowie

---

<sup>20</sup> Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren (SMI): Gemeinsame Handlungsempfehlung BAUTÄTIGKEIT IN ÜBERSCHWEMMUNGSGBIETEN, Stand Mai 2011.

<sup>21</sup> Faktische Überschwemmungsgebiete lassen sich insbesondere über Gefahrenkarten der Hochwasserschutzkonzepte des Freistaates Sachsen ermitteln.

erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbessern ist. Auf § 100 (8) SächsWG, wonach Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen zu kennzeichnen sind, wird ausdrücklich hingewiesen. Nach § 78 (1) Satz 1 Nr. 1 WHG sind Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete grundsätzlich Neuausweisungen von Baugebieten verboten. Mit dem in § 78 (1) Satz 1 Nr. 1 WHG verwendeten Begriff „neue Baugebiete“ sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen gemeint, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Die Vorschrift umfasst also Baulandausweisungen auf Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich. Dies umfasst auch die Ausweisung von Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe, jeweils dann, wenn auch Gebäude geplant sind.

Nach § 78 (1) Satz 1 Nr. 2 WHG ist in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB grundsätzlich untersagt. Die bloße Nutzungsänderung ohne bauliche Veränderung ist hiernach nicht verboten. Allerdings ist insoweit die Jedermannspflicht zu beachten. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten muss das bestehende Restrisiko in der bauleitplanerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

Der Planfertiger vertritt die Meinung, dass damit die Darstellung von bestehenden Wohn-, Gemischte oder Gewerbliche Bauflächen innerhalb Überschwemmungsgebiete zulässig ist, solange dies lediglich Bestandsgebäude umfasst. Da jedoch auch Erweiterungen, Umbauten und Lückenbebauungen versagt sind, sollten sich die Darstellungen auf den unmittelbaren Bestand reduzieren. Somit kann auf den Bestand und den Bestandsschutz hingewiesen werden. Gleichzeitig wird mit einer kleinteilig fragmentierten Darstellung deutlich angezeigt, dass weitere Entwicklungen nicht zulässig sind. Dies umfasst rd. 130 Wohn- und Gewerbegebäude im Zentrum von Mulda.

## STANDGEWÄSSER

Die Standgewässer im Gemeindegebiet sind zum Großteil künstlichen Ursprungs. Erwähnenswert sind hier besonders die Talsperre Lichtenberg, der Großhartmannsdorfer Großteich sowie der Große Teich und der Inselteich bei Helbigsdorf. Diese werden fischereiwirtschaftlich genutzt. Der Großhartmannsdorfer Teich ist ein altes bergbauliches Gewässer. Von ihm wurden Aufschlagwässer für das Freiburger Bergrevier abgezogen.

In den kleineren Nebentälern der Fluss- und Bachläufe existieren zahlreiche Teiche. Diese sind mitunter als Teichketten aneinandergereiht und werden zum Teil privat fischereilich genutzt.

## FLIEßGEWÄSSER

Die Freiburger Mulde ist das größte Fließgewässer im Gemeindegebiet und stellt ein Gewässer erster Ordnung dar. Gleichzeitig bildet sie den Vorfluter von Chemnitzbach, Zethaubach und Helbigsdorfer Bach. Die Freiburger Mulde unterliegt als ausgewiesenes Salmonidengewässer der sächsischen Fischgewässerverordnung. Der ökologische Zustand der Fließgewässer ist im Allgemeinen als positiv einzuschätzen. Dies gilt sowohl für die Gewässergüte, als auch für die Gewässerstrukturen. In den Ortslagen als auch in den landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen die Gewässer anthropogenen Einflüssen und wurden im Laufe der Zeit in ihrer Morphologie verändert. Ufermauern, Laufbegradigungen oder Veränderungen der Sohl- und Uferstruktur sowie teilweise die Verrohrung der Gewässer spiegeln den Einfluss des Menschen wieder. Die Freiburger Mulde oberhalb und unterhalb von der Ortslage Mulda, der Zethaubach unterhalb von Zethau und der Chemnitzbach sowie zahlreiche Waldbäche weisen auch heute noch sehr naturnahe Strukturen auf.

Der Zethauer Kunstgraben, ein künstlich hergestelltes Gewässer I. Ordnung, nimmt auf Grund seiner Bedeutung als technisches Denkmal eine Sonderstellung ein. Teilweise verläuft der Kunstgraben auch unterirdisch (Kirchenrösche und Straßenrösche). Bei sämtlichen Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das Bergamt Chemnitz und die Landestalsperrenverwaltung einzubeziehen.

Gemäß § 24 SächsWG sind Gewässerrandstreifen an allen Gewässern festgesetzt. Als Gewässerrandstreifen gelten die Bereiche zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen. Im unbesiedelten Bereich besitzt dieser eine Breite von 10 m und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile eine Breite von 5 m. Änderungen können durch die Untere Wasserbehörde vorgenommen werden. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Innerhalb dieser Streifen ist insbesondere die Bebauung verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist. Der Umbruch von Grün- in Ackerland, die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist verboten.

## GRUNDWASSER

Der Freiburger Raum ist durch Mangel an Grundwasseraufkommen gekennzeichnet. Es treten nur in geringem Umfang Kluft- und Spaltenwasser auf. Damit sind auch nur geringe Mengen Quell- und Sickerwasser nutzbar. Besonders in den Fluss- und Bachauen findet sich hoch anstehendes Grundwasser, was sich durch die hohe Anzahl an Feuchtwiesen auszeichnet.

### **3.4.6 Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **FFH GEBIETE / SPA GEBIETE**

Im Gemeindegebiet befinden mehrere FFH-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung; FFH = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie). Das ist zum einen das Gebiet um den Großhartmannsdorfer Großteich (FFH Gebiet Freiburger Bergwerksteiche). Der Bereich des Großhartmannsdorfer Teiches ist außerdem als EG Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen.

Weiterhin ist das gesamte Muldetal als FFH-Gebiet ausgewiesen (FFH Gebiet Oberes Freiburger Muldetal), wobei in der Ortslage Mulda nur die Mulde selbst Bestandteil ist. Oberhalb und unterhalb der Ortslage sind die Auenbereiche, einige Hangbereiche sowie mehrere kleine Seitentäler Bestandteil dieses FFH-Gebietes. Das Chemnitzbachtal ist ebenfalls Bestandteil dieses FFH-Gebietes.

#### **LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE**

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich zwei festgesetzte Landschaftsschutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet "Großhartmannsdorfer Großteich" (L1) befindet sich um diesen herum. Ein zweites Landschaftsschutzgebiet, "Osterzgebirge" (L2) erstreckt sich vom Zethaubachtal in Richtung Osten bis über die Gemeindegrenzen hinaus.

#### **NATURSCHUTZGEBIETE**

Das Gebiet des Großhartmannsdorfer Großteiches ist das einzige festgesetzte Naturschutzgebiet (NSG Großhartmannsdorfer Großteich).

#### **NATURPARK**

Der östliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich im Naturpark "Erzgebirge/Vogtland". Die Grenze verläuft nahezu identisch mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Osterzgebirge". Der Naturpark erstreckt sich auf einer Fläche von 1.507 km<sup>2</sup> entlang der böhmischen Grenze. Von dieser Fläche sind ca. 70 % mit Wald bedeckt. 20 % werden landwirtschaftlich genutzt und ca. 10 % nehmen Siedlungsflächen ein.

Hauptaufgabe des Naturparks "Erzgebirge/ Vogtland" ist die Erhaltung des Landschaftsbildes. Hierzu zählt die Wahrung von typischen Ortsbildern, der Kulturlandschaft und die Entwicklung und Erhaltung des Erholungspotentials durch naturverträglichen Tourismus. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die sensible Entwicklung der Siedlungs- und Gewerbestrukturen entsprechend den festgesetzten Schutzzonen. Die natürlichen Ressourcen sollen mit einem hohen Anspruch an die Umweltverträglichkeit genutzt werden. Der Großteil der Naturparkfläche im Gemeindegebiet ist Bestandteil der Schutzzone II. Teile der Ortslage Mulda und des OT Zethau sind Bestandteil der Entwicklungszone des Naturparks. Die Abgrenzung ist im F-Plan dargestellt.

#### **NATURDENKMALE UND FLÄCHENNATURDENKMALE**

Auf dem Gebiet der Gemeinde Mulda befinden sich zwei Naturdenkmale. Eine Linde in freier Feldflur, im Bereich des Herrenweges zwischen Zethau und Helbigsdorf und eine Eiche vor dem Rathaus in Mulda.

Im östlichen Teil des Gemeindegebietes befindet sich ein Flächennaturdenkmal. Die Forstwiese am Leithenweg besitzt eine Größe von ca. 1,3 ha.

#### **BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE**

Auf dem Gemeindegebiet existieren sehr viele nach § 19 SächsNatSchG geschützte Biotope. Hierzu zählen zum Beispiel naturnahe Bachläufe, Feucht- und Nasswiesen, naturnahe Kleingewässer, Steinrücken, Quellen, Felsbildungen, Bergwiesen sowie höhlenreiche Einzelbäume usw.

Bekannte Biotopflächen die flächenmäßig größer als 1.000 m<sup>2</sup> sind, werden im F-Plan dargestellt. Kleinere Biotopflächen und eine genaue Auflistung und Beschreibung ist dem Landschaftsplan der Gemeinde Mulda zu entnehmen.

### **3.4.7 Landwirtschaftliche Flächen**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind historisch aus der Besiedlung entstanden. Die Landwirtschaftsflächen sind besonders in der westlichen Hälfte des Gemeindegebietes um die Ortslagen Helbigsdorf, Zethau und Mulda verbreitet. Von den Siedlungen wurden Hufen vorgetrieben, die dann bewirtschaftet wurden. Die Landschaft war damals durch Hecken und Lesesteinwälle, welche die einzelnen Hufen voneinander abtrennten, sehr kleinteilig parzelliert.

Durch die Intensivierung und Industrialisierung der Landwirtschaft ab Mitte des 20. Jh. ist dieser Charakter verloren gegangen. Heute dominieren große Ackerschläge und ausgeräumte Grünländer. Elemente, wie Hecken und Steinwälle, kommen nur noch relikthhaft vor. Die Agrargenossenschaft Großhartmannsdorf bewirtschaftet einen Großteil der landwirtschaftlichen Flächen in Helbigsdorf und Mulda. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch Ackerbau, Grünlandwirtschaft und als Viehweide genutzt.

### **3.4.8 Forstwirtschaftliche Flächen**

Die Forstflächen befinden sich besonders im östlichen Teil des Gemeindegebietes. Hier sind die Hänge für landwirtschaftliche Nutzung zu steil und weit von Siedlungen entfernt. Die ursprünglichen Laubmischwaldgebiete wurden durch die Notwendigkeit des Bergbaues im Mittelalter fast vollständig abgeholzt. Da man schnell nachwachsende Gehölze benötigte, ist die Fichte die typische Baumart des Erzgebirges geworden. Die Waldflächen werden somit hauptsächlich durch die Fichte dominiert. Dennoch existieren auch einige Laub- und Mischwälder. Der Wald setzt sich vornehmlich aus Staats-, Gemeinde- und Privatforsten zusammen.

### **3.4.9 Grün- und Erholungsflächen**

PARKANLAGEN, BEGRÜNTE DORFPLÄTZE, STRAßENBEPFLANZUNG, UFERBEGRÜNUNGEN

Freiflächen sind im Stadt- und Dorfgebiet ein organisches Strukturelement. Grünflächen und Grünbestände tragen zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherung von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt bei. Als lineare Strukturen stellen sie ein wichtiges Element im Biotopverbund dar.

Die intensive Bebauung an der Hauptstraße im Ort Mulda führte zu einem hohen Versiegelungsgrad in dem Bereich. Im Ort selbst sind die wenigen innerörtlichen Grünanlagen zu klein und für den Aufenthalt ungeeignet, da sie unmittelbar an der Hauptstraße liegen. Größere Grünflächen findet man nur punktuell.

Diese Situation ändert sich grundlegend in den Ortsteilen Helbigsdorf und Zethau. Zwischen den Bauungsarealen liegen wertvolle Freiflächen mit hohem ökologischem Wert. Das sind vor allem dörfliche Wiesen ohne Bäume, mit Einzelbäumen oder mit kleineren Bäumen bzw. Büschen. Als nennenswerte Freiflächen und im besonderen Maße wertvoll sind die noch zahlreichen Drei- und Vierseitenhöfen umgebenden Wiesenflächen mit Baumbestand zu nennen. Sie prägen das Ortsbild positiv. Die Grünflächen in den Fluss- und Bachauen fungieren zusätzlich als wichtige Retentionsräume bei Hochwasserereignissen.

In Helbigsdorf sind noch die Reste einer Parkanlage am ehemaligen Schlossgut zu finden.

#### FRIEDHÖFE

Neben dem Friedhof in Mulda bestehen in den Ortsteilen Helbigsdorf und Zethau weitere kleinere Friedhöfe. Die Friedhöfe bedürfen in der nächsten Zeit keiner flächenmäßigen Erweiterung.

#### KINDERSPIELPLÄTZE

In Mulda befindet sich an der Straße "Neubaugebiet" ein Abenteuerspielplatz. Am Sportplatz in Helbigsdorf findet sich ein weiterer Spielplatz.

#### SPORTFLÄCHEN

Im Planungsgebiet gibt es folgende Sportflächen:

- In Mulda: an der Jahn- und Mittelstraße als auch einen Reitplatz am Gutsweg sowie ein Reitplatz an der Oststraße 40
- In Helbigsdorf: an der Alten Salzstraße
- In Zethau: am Schulweg

#### KLEINGÄRTEN

Im Anschluss an bebaute Flächen der Gemeinde sind eine Vielzahl von Dauerkleingartenanlagen und Wochenendhaussiedlungen entstanden, die für die Erholung der Bürger immer noch von großer Bedeutung sind. Außerdem wird dadurch an den Ortsrändern das Grünpotential nicht unerheblich ergänzt. Der weitere Bestand in der Zukunft wird aber stärker von Faktoren wie Altersstruktur der Garteninhaber, Erreichbarkeit / Parkplatzsituation oder Höhe der Pacht abhängen.

Folgende Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz bestehen derzeit im Gemeindegebiet

- Kleingartenverein "Karlshöhe" e.V. (Mulda)
- Kleingartenverein "Am Dorfchemnitzbach" e.V. (Mulda)
- Kleingartenverein "Enoldshöhe" e.V. (Mulda)
- Kleingartenverein "Erholung" e.V. (Helbigsdorf)

### **3.4.10 Abbauf Flächen, Altlasten**

#### ABBAUFLÄCHEN

Gegenwärtig wird an keiner Stelle im Planungsgebiet Rohstoffabbau betrieben. Planungen dazu gibt es nicht. Für das Plangebiet sind im R-Plan keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Jedoch sind in den Karten für oberflächennahe Rohstoffe mehrere Vorkommen von Hartgesteinsrohstoffen ausgewiesen.

#### ALTLASTEN

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich mehrere Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte. Die Darstellung ist dem F-Plan zu entnehmen. Hierzu zählen vor allem alte Deponien, einige Flächen im Bereich von ehemaligen Industrieanlagen oder Tankstellen und Bereiche des Bahnhofes in Mulda. Die hier dargestellten Altlasten sollten bei der verbindlichen Bauleitplanung und in bauordnungsrechtlichen Verfahren rechtzeitig einfließen. Somit kann für einen Planungsvorlauf bezüglich ggf. auftretender Nutzungskonflikte Sorge getragen werden.

Auf Grund der über 800 Jahre andauernden Industriegeschichte in der Region ist nicht auszuschließen, dass sich weitere Altlasten im Boden befinden. Bekannt gewordene oder verursachte nicht

unerhebliche Bodenbelastungen sind durch den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und SächsABG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### 3.5 Siedlungsstruktur

#### MULDA

Das Ortsbild im zentralen Gemeindegebiet von Mulda wird von einer hohen Bebauungsdichte und relativ wenigen Freiflächen geprägt. Die Gebäudenutzungen sind durch enges Nebeneinander verschiedener Funktionen und den gemischten Nutzungen in einem Gebäude geprägt. Es wechseln sich reine Wohngebäude, Handelseinrichtungen, gewerblich genutzte Gebäude und Einrichtungen der Infrastruktur beständig ab. Dabei befinden sich auch ehemalige Industriegebäude innerhalb des Ortskernes. Durch den Strukturwandel nach 1989 kam es zu einer teilweisen Aufgabe der Gebäude durch die Einstellung der Produktion oder zu einer anderweitigen Nutzung. In den letzten Jahren haben sich eine Vielzahl von mittelständischen Handwerks- und Kleingewerbeunternehmen im Ortszentrum von Mulda etabliert.

Die vorherrschend dichte Bebauung im Ortskern von Mulda ist auf den Siedlungsdruck in den Hochzeiten der Industrie zurückzuführen. Damals wurden die Wohngebäude in unmittelbarer Nähe der Fabrikgebäude errichtet. Lediglich die ehemalige Papierfabrik wurde am Ortsausgang von Mulda angesiedelt.

Wie bereits erwähnt, sind aufgrund der historischen Entwicklung die Gewerbe- und Handwerksbetriebe in die Ortslage von Mulda integriert. In den Randbereichen von Mulda haben sich einige Splittersiedlungen gebildet. Ein eigenes städtebauliches Gewicht besitzt inzwischen die Wohnbebauung an der Geleitstraße (südlich vom Rittergut). Randeck ist mittlerweile optisch als ein mit Mulda verbundener Ortsteil wahrnehmbar.

Nördlich der Bahnanlagen sind hauptsächlich Gebäude mit reinem Wohncharakter anzutreffen (Heiterer Blick, Oststraße, Am Südhang). Als Bereiche mit ausschließlicher Wohnfunktion stellen sich das Neubaugebiet und die Gebäude an der Jahnstraße und Fritz-Heckert-Straße dar.

#### ORTSTEILE HELBIGSDORF UND ZETHAU

Anders stellt sich die Situation in den Ortsteilen Helbigsdorf und Zethau dar. Der Siedlungscharakter wird hier von der für das Erzgebirge typischen Waldhufendorfform geprägt. Die Gehöfte liegen in langer Kette beiderseits der Straße oder eines Baches und sind von wertvollen Freiflächen mit hohem ökologischem Wert umgeben. In den beiden Ortsteilen prägt die Landwirtschaft das Ortsbild.

Eine etwas dichtere Besiedelung ist in Zethau in der Nähe der Schule und der Kirche erfolgt. Hier findet man auch ein direktes Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Einrichtungen, Kleinhandel und Gewerbe. Gleiches trifft für den OT Helbigsdorf in der Nähe der Kirche und des Schlossgutes zu. Seit dem Jahr 2000 besitzt der Ortsteil Zethau den Status eines Programmdorfes.

Im OT Helbigsdorf an den Großhartmannsdorfer Teichen hat sich der Gewerbepark Heidemühle etabliert. Hier sind einige Handwerksbetriebe und ein Sonderpostenmarkt angesiedelt.



### 3.5.1 Kulturlandschaftliche Entwicklungsziele

Zur kulturlandschaftlich angemessenen Entwicklung wurden für den Landkreis Mittelsachsen in Zusammenarbeit mit der TU Dresden in den letzten Jahren qualitativ hochwertige Studien angefertigt, an Hand derer sich Neubebauungen, Erweiterungen und Sanierungen orientieren sollten.

KULTURLANDSCHAFTSPROJEKT MITTELSACHSEN 2014

Zum einen umfasst dies das Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen<sup>22</sup>. Über Analysen der Typik der Kulturlandschaft im Landkreis und Befragungen im Zusammenspiel mit Schlüsselthemen wie der Demographie, dem Klimawandel und der Energiewende wurden Leitlinien abgeleitet, die eine konsistente Identifikation schaffen können.

Ein prägnantes Leitbild für den gesamten Landkreis sollte auch Anwendung auf die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Mulda finden:

- „Die kulturlandschaftliche Vielfalt des Landkreises sollte profiliert, nicht nivelliert werden. Vielfalt braucht Vernetzung! Nicht übereinander, sondern miteinander reden.“

Vielfach können weitere Inhalte des Kulturlandschaftsprojektes Mittelsachsen zitiert und auf die Bauleitplanung der Gemeinde Mulda übertragen werden.

Die Kulturlandschaft im Osterzgebirge ist ein durch vielfältige Wälder, Hecken und Täler gegliedertes Bergland. Insbesondere in Bergwiesen harmonisch eingebettete Waldhufendörfer mit häufigen Sichtbezügen in Nah- und Fernbereichen macht die Qualität der Kulturlandschaft um Mulda aus. Für Mulda sind insbesondere folgende Eigenarten und Besonderheiten relevant aus denen Handlungsschwerpunkte hervorgehen.

- Herausragende wassertechnische Projekte wie Kunstgräben → Erhalt und Inwertsetzung der Relikte des Bergbaus als zentralen Handlungsschwerpunkt
- Typische Waldhufendörfer, wobei sich die Dörfer oft ausgesprochen lang in den Tälern entlang strecken; Kirchen in jedem Dorf als markante Blickbeziehung → Siedlungsstruktur der Waldhufendörfer in ihrer harmonischen Einbettung erhalten; gemeinschaftliche Treffpunkte integrieren
- Historische Straße wie die Alte Salzstraße ... mit einer Reihe von erlebbaren Relikten → Aufgreifen alter Straßen als Verbindungselemente
- Stillgelegte historische Bahntrassen als Potential (z. B. Strecke von Holzau nach Mulda zwischen 1964-1972 stillgelegt) → (Nach-) Nutzung alter Bahntrassen
- Kulturlandschaften besonderer Eigenart: Hecken- und Steinriegellandschaft um Mulda und Lichtenberg
- Aktuell „jüngste“ Kulturlandschaft des Landkreises mit einem leicht bis sehr deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Anteil der unter 15-Jährigen in den kleineren Gemeinden → Steigerung der Attraktivität für junge Familien
- Schwerpunkt des im Landkreis erforderlichen Waldumbaus im oberen Osterzgebirge → Anpassung der Bestockung der Wälder an den Klimawandel

---

<sup>22</sup> Fakultät Architektur der TU Dresden, Institut für Landschaftsarchitektur, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung: Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen, 2014.

Leitbild für die künftige Entwicklung:

Das Osterzgebirge soll in seiner bergbaugeschichtlichen Einzigartigkeit und seinem vielgestaltigen Landschaftsmosaik aus Wäldern, Äckern und durch Hecken und Steinrücken gegliederte Wiesen und Täler mit harmonisch eingebetteten Waldhufendörfern auch künftig in seiner Unverwechselbarkeit bewahrt und so weiterentwickelt werden, dass

- ..
- Die im Landkreis höchste Dichte an Hecken, Steinriegeln und reizvollen Bergwiesen durch eine energetische und wirtschaftlich tragfähige Verwertung von Gehölz- und Grünschnittes erhalten und stärker als landschaftliche Alleinstellungsmerkmale für Erholung und Tourismus herausgestellt wird,
- ...
- Die markanten, oft kilometerlangen Waldhufendörfer durch die Ausgestaltung von Grünstreifen zwischen ihnen klar voneinander unterscheidbar bleiben ...

VORSTUDIE ZUR BAU- UND GRÜNFIBEL

Die Vorstudie beschäftigt sich mit den Fragen der Dorfentwicklung. Diese wird Ende 2020<sup>23</sup> fertig gestellt und soll eine Handreichung zur Dorfentwicklung bieten.

BIOTOPVERBUNDFIBEL

Die Biotopverbundfibel ist ein vom Freistaat gefördertes Projekt, dass ein Biotopverbundkonzept für den Landkreis mit digitalen Tools für Gemeinden zur Aufgabe hat. Dieses wird ca. im 1. Quartal 2021<sup>23</sup> fertig gestellt.

## 3.6 Infrastruktur

### 3.6.1 Straßenverkehr

ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNGEN

Das Plangebiet ist günstig an das überörtliche Straßennetz angeschlossen, wobei es von Bedeutung ist, dass keine dieser überörtlichen bedeutsamen Straßen durch Mulda führen.

Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht über Helbigsdorf in Großhartmannsdorf an die Bundesstraße B 101 mit Verbindung nach Freiberg und in westliche Richtung über die B 174 nach Chemnitz bzw. Marienberg- Reitzenhain - Tschechei. In Fortführung der B 101 ist Annaberg-Buchholz zu erreichen.

Alternativ erreicht man von Mulda in nördlicher Richtung über Weißenborn die Kreisstadt Freiberg. In Freiberg besteht der Anschluss an die Bundesautobahn A4, Abfahrt Siebenlehn. In südlicher Richtung ist über Rechenberg-Bienenmühle die B 171 erreichbar.

INNERÖRTLICHE VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Durch das Plangebiet führen mehrere klassifizierte Straßen, über welche die umliegenden Orte und Gemeinden zu erreichen sind. Die Staatsstraße S 210 verläuft als Hauptverkehrsstraße von

---

<sup>23</sup> Aussagen vor der Pandemie

Großhartmannsdorf nach Mulda durch Helbigsdorf. In Mulda bindet die S 210 auf die von Freiberg durch die gesamte Ortschaft Mulda verlaufende S 209.

Die K 7731 von Müdisdorf kommend bindet westlich von Helbigsdorf auf die S 210. Durch die Ortschaft Zethau verläuft die K 7732 als Hauptverkehrsstraße. Von Mulda gibt es über die K 7733 (Saydaer Straße) eine Verbindung nach Dorfchemnitz. Diese soll im Zuge der Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Mulda teilweise verändert werden.

Das klassifizierte Straßennetz wird durch eine Vielzahl von kommunalen Straßen und Wegen ergänzt.

Die Straßenzustände sind unterschiedlich. Einige Straßenabschnitte konnten durch Hochwasserschadensbeseitigungen ertüchtigt werden. Andere sollen kurz-, mittel- oder langfristig saniert werden.

### **3.6.2 Rad- und Wanderwege**

Das Rad- und Wanderwegenetz ist ausbaufähig. Zurzeit gibt es hauptsächlich Verbindungen von Mulda nach Osten in Richtung Dittersbach, nach Westen über Helbigsdorf nach Müdisdorf und Großhartmannsdorf, nach Norden über Weigmannsdorf Richtung Freiberg und Verbindungen von Zethau nach Dorfchemnitz und Voigtsdorf im Südosten und nach Großhartmannsdorf im Nordwesten. Auffällig sind fehlende Verbindungen zwischen Mulda und Zethau, nach Lichtenberg und Nassau und fehlende Wanderwege von Mulda nach Dorfchemnitz.

Folgende Projekte bezüglich des Rad- und Wanderwegnetzes wurden im Dorfumbauplan benannt.

- Qualifizierung von Wander- und Fahrradwegen; insbesondere Ausbau innerhalb der Ortslagen (vor allem Helbigsdorf); bessere Markierung; Lückenschluss zwischen Ortsteilen
- Alternative Ausweisung eines Rundwanderweges um Mulda über Zethau und um „Blockhausen“
- Ausbau des Radweges „Alter Bahndamm Mulda – Sayda“
- Schaffung einer Radroute „Traditionell erzgebirgische Handwerke“ (Flachsmuseum Zethau, Eisenhammer Dorfchemnitz, Blockhausen, Brettmühle Mulda, Café Flora, Gasthof Wolfsgrund)
- Erhaltung und Entwicklung des Radfernweges Mulderadweg

Mit dem Mountainbikeprojekt „8.000er-Blockline“ soll ein gemeindeübergreifendes Mountainbikeangebot im Osterzgebirge geschaffen werden. Die Konzeption zum Projekt wurde über den Tourismusverband Erzgebirge e.V. erstellt. Die Umsetzung des Projektes obliegt den beteiligten Kommunen, diese soll nach Möglichkeit gefördert werden. Nach Umsetzung des Projektes soll das Marketing gemeindeübergreifend durch den Tourismusverband Erzgebirge e.V. und die beteiligten Städte und Gemeinden umgesetzt werden. Die Strecke verläuft von der Talsperre Lichtenberg (Hoher Schuß), überquert die Bahnlinie und verläuft über die Geleitstraße nach Dorfchemnitz.

Mulda ist beteiligt an der Erarbeitung eines Radwegekonzeptes für 10 Kommunen im Landkreis Mittelsachsen der Region Silbernes Erzgebirge. Bei den Planungen wurden neben den touristischen Verkehr auch die Belange und Anforderungen des Alltagsverkehrs berücksichtigt.

### **3.6.3 Schienenverkehr**

Im Plangebiet verläuft die Eisenbahnlinie „Muldentalbahn“ und verbindet die Bergstadt Freiberg mit dem Erholungsort Holzhau.

### **3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Direkte Busverbindungen gibt es:

- nach Brand-Erbisdorf über Helbigsdorf und Großhartmannsdorf
- nach Sayda über Dorfchemnitz
- nach Holzhau bzw. nach Freiberg über Lichtenberg und Weißenborn
- den Busverkehr von Mulda nach Zethau, Linie 735
- Sayda, Zethau Oberdorf nach Brand-Erbisdorf und Gegenrichtung (Schullinie in Sayda)

### **3.6.5 Ver- und Entsorgung**

#### WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung der einzelnen Verbraucher im Planungsgebiet erfolgt überwiegend durch das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Freiberg. Somit bestehen Anschlussmöglichkeiten für fast alle Haushalte.

Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserfernleitung (Nr. 39 DN 300) und mitgeführtem Fernmeldekabel des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen gequert. Die geforderten Maßnahmen zum Schutz der Fernwasserleitung sind einzuhalten und bei Baumaßnahmen jeglicher Art in der Nähe der Anlagen ist eine Stellungnahme einzuholen.

Weiterhin wird das Plangebiet von einer Rohwasserleitung DN 700 als Freigefälledruckleitung gequert. Sie dient der Rohwasserüberleitung zur Talsperre Lichtenberg sowie weiterführend zur Talsperre Klingenberg. Auch bei dieser Leitung sind die Restriktionen zum Schutz der Leitung einzuhalten.

Westlich von Zethau befindet sich an der Gemarkungsgrenze ein Hochbehälter und südlich von Zethau ein Tiefbrunnen. Östlich des Ortskernes von Mulda findet sich ein weiterer Hochbehälter. Als Leitungsbestand sind außerdem im Plan nachrichtlich die Trinkwasserüberleitung von dem WW Lichtenberg zum HB Mulda, von der Pumpstation Müdisdorf zum Versorgungsnetz Helbigsdorf, vom TB Zethau zum HB Zethau und die Verbindung zwischen Helbigsdorf und Mulda dargestellt.

#### ABWASSERENTSORGUNG

Die Gemeinde Mulda ist außer dem OT Zethau an das zentrale Abwassernetz des Wasserzweckverbandes Freiberg angeschlossen. Das Abwasser von Mulda wird in die zentrale Kläranlage in Lichtenberg abgeführt. Im OT Zethau erfolgt die Abwasserentsorgung über private Kleinkläranlagen.

Im Ortsteil Mulda / Geleitstraße verläuft der Abwassersammler im südlichen Teil in der Straße, dann im Bereich des Bades in der Bachaue, um dann wieder im Bereich der Straße zu verlaufen. In Mulda verlaufen die Hauptsammler im Bereich der Haupt- und Mittelstraße, um dann gemeinsam mit dem Sammler aus Helbigsdorf im Muldetal nach Norden in die Kläranlage Lichtenberg abzuführen. In Helbigsdorf verläuft der Sammler zum Großteil im Bereich der Hauptstraße und der Bachaue. Im Bereich des Ortsteiles Randeck verläuft der Sammler in der Alten Poststraße. Von Dorfchemnitz verläuft im Bahnkörper der ehemaligen Schmalspurbahn eine Schmutzwasserleitung, welche in Mulda in das örtliche Netz einbindet.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Mulda befindet sich an südöstlicher Grenze der Gemarkung Mulda die Kläranlage Dittersbach. Diese Kläranlage ist Bestandteil der zentralen Abwasserentsorgung von Dittersbach und gehört nicht zur Abwasserentsorgung von Mulda.

#### ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung dieser Region erfolgt durch die Envia-M. Das 20 kV Mittelspannungsnetz ist teils als Freileitung, teils als Kabel ausgeführt. Das Niederspannungsnetz im Planungsgebiet wird mit 3x230 / 400 V Normspannung betrieben. Weiterhin verläuft im Gemeindegebiet eine 110 kV-Leitung (Freiberg/West – Clausnitz - Brand-Erbisdorf). Die Regelungen der Schutzzonen für diese Leitungen sind einzuhalten.

#### GASVERSORGUNG

Die Gemeinde Mulda wird durch die Erdgas Südsachsen mit Gas versorgt. Dabei verfügen hauptsächlich die Muldaer Haushalte über einen Gasanschluss. Der Anschlussgrad in Helbigsdorf ist gering. Der OT Zethau ist nicht an das zentrale Gasnetz angeschlossen.

Im Gemeindegebiet befinden sich überregionale Anlagen der Verbundnetz Gas AG (VNG). Hierzu zählen Ferngasleitungen (FGL 201, FGL 209, FGL 215, FGL 301) einschließlich mitgeführtem Steuerkabel (Stk 1719, Stk 2004) und Korrosionsschutzanlagen (KSA 209.00/21, KSA 201.00/42). Sie sind im F-Plan dargestellt. Die Regelungen der Schutzzonen für diese Leitungen sind einzuhalten.

#### FERNMELDEWESEN

In der Gemeinde Mulda ist der Fernmeldeausbau abgeschlossen. Ein Breitbandausbau erfolgt derzeit.

#### ABFALLENTSORGUNG

Bei der Entsorgung der im Rahmen der Realisierung und des Betriebes eines Vorhabens anfallenden Abfälle sind die Vorgaben des KrWG und insbesondere der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen zu beachten. Auf folgende Pflichten für Erzeuger und Besitzer derartiger Abfälle wird besonders verwiesen. Abfallfraktionen Papier und Pappe, Glas, Kunststoffe, Metalle, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik sowie biologische Abfälle sind getrennt zu halten. Nicht getrennt gehaltene Abfallfraktionen sind zu Vorbehandlungsanlagen oder zur energetischen Verwertung zuzuführen. Gemischt angefallene Bau- und Abbruchabfälle sind zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, schadlosen sowie hochwertigen Verwertung einer geeigneten Anlage zur Aufbereitung zuzuführen. Gewerbliche Siedlungsabfälle, die nicht verwendet werden, sind an den Landkreis als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger zu überlassen. Die in Nummer 7 des § 8 (4) GewAbfV genannten Abfälle sind nicht mit sonstigen Abfällen zu vermischen.

Gefährliche Abfälle i. S. d. AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung) sind von anderen Abfällen getrennt zu halten, zu lagern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Grundlage für die Zuordnung der Abfälle ist die AVV. Für die Entsorgung gefährlicher Abfälle, für die eine Nachweispflicht besteht, ist der Nachweis gemäß AVV zu führen. Für den Umgang mit asbesthaltigen Abfällen gelten die Festlegungen nach LAGA Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ sowie technischen Regeln für Gefahrstoffe 519. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass bei jeglichem Umgang mit asbesthaltigen Abfällen und Stoffen die Freisetzung von Asbestfasern verhindert oder auf das unvermeidbare Ausmaß reduziert wird, um Gesundheitsgefährdungen auszuschließen. Auf strafrechtliche Relevanz bei Missachtung dieser Vorschriften wird hingewiesen. Bei der Entsorgung der im Rahmen der Bau- und Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind die Vorgaben der Altholzverordnung zu beachten. Holzabfälle sind getrennt zu erfassen, zu sammeln, bereitzustellen, zu überlassen, zu befördern und zu lagern nach gängigen Altholzsortimenten. Altholz darf zum Zwecke der stofflichen und energetischen Verwertung nur in Verkehr gebracht werden, um es einer Altholzbehandlungsanlage, in der die Anforderungen der Altholzverordnung eingehalten werden, zugeführt werden. Bei der Anlieferung von Altholz ist dieses nach Altholzkategorie und Menge zu deklarieren. In Kleinf Feuerungsanlagen ist der Einsatz von Altholz als Brennstoff grundsätzlich unzulässig. Im Rahmen der Verwertung mineralischer Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen oder als Fremdmaterial eingesetzt werden sollen, sind entsprechend den gültigen Merkblättern und Erlassen zu verfahren. Für die ordnungsgemäße Verwertung und Entsorgung der anfallenden Materialien ist der Bauherr bzw. der Betreiber der Anlage verantwortlich.

### 3.7 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Mulda verfügt über ein starkes Netz an Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Insbesondere sind ein gutes Kindertagesstätten- und Grundschulangebot sowie eine umfassende medizinische Versorgung zu würdigen.

Folgende öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Bestand dargestellt:

- öffentliche Verwaltung im Rathaus in Mulda

#### SCHULEN

- Grundschule Mulda: z. Zt. 132 Schüler auf sieben Klassen (ein- bzw. zweizügig mit rd. 20 Schülern pro Klasse)

#### KINDERGARTEN- UND HORTEINRICHTUNGEN:

- Kindertagesstätte Naturkinderhaus Mulda (Kinderarche Sachsen e.V.)  
24 Plätze Kinderkrippe, 63 Plätze Kindergarten<sup>24</sup>
- Kindertagesstätte Christliches Kinderhaus „Ankerplatz“ in Zethau (Kinderarche Sachsen e.V.)  
9 Plätze Kinderkrippe, 4 Plätze Integrativkinder, 34 Plätze Kindergarten<sup>24</sup>
- Schulhort Mulda (Kinderarche Sachsen e.V.)  
122 Plätze<sup>24</sup>

#### KIRCHEN:

Seit dem 1. Januar 2020 sind die ehemals eigenständigen Kirchgemeinden zusammen mit Langenau-Oberreichenbach und Großhartmannsdorf-Gränitz zur neuen Ev.-Luth. Emmauskirchgemeinde

---

<sup>24</sup> Stand Februar 2020

Großhartmannsdorf mit Verwaltungssitz in Großhartmannsdorf vereint. Über das kirchliche Leben und Ansprechpartner vor Ort gibt die Homepage [www.kirche-grosshartmannsdorf.de](http://www.kirche-grosshartmannsdorf.de) Auskunft.

- Mulda (einschließlich Friedhof)

Die barocke Muldaer Kirche ist auf einer kleinen Anhöhe südlich der Ortsmitte errichtet und ist mit ihrem Dachreiterturm von den Höhen der Berghänge weithin zu erkennen. Ihre Anfänge reichen in die erste Hälfte des 14. Jahrhunderts zurück. Aufschluss darüber gibt ein Vermerk in den Aufzeichnungen des damaligen Bistums zu Meißen, die im Jahre 1346 Mulda als Kirchort bezeichnet. Nach einer weitreichenden Zerstörung während des 30-jährigen Krieges wurde die Kirche Mitte des 17. Jahrhunderts vermutlich auf den alten Umfassungsmauern wieder errichtet und erhielt im Jahr 1688 ihren heutigen Turm. Im Zuge der umfassenden Neugestaltung des Innenraums im Jahr 1990 wurden die aus dem 19. Jahrhundert stammenden zweigeschossigen Emporen zurückgebaut, wodurch der Kirchenraum mit seinen etwa 200 Sitzplätzen an Weite und Heiligkeit gewann. 1994 wurde eine neue Orgel von Orgelbaumeister Wüning aus Großolbersdorf eingebaut. Der Sandsteinaltar wird auf das Jahr 1584 datiert und stammt aus der nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzten Jakobikirche in Wilsdruff.



- Helbigsdorf (einschließlich Friedhof)

Die Helbigsdorfer Kirche ist in der Ortsmitte gelegen, unmittelbar oberhalb des Helbigsdorfer Gasthofes. Ihre Anfänge gehen auf das 14. bis 15. Jahrhundert zurück. Nachdem sie zunächst als Filialkirche von Großhartmannsdorf geführt wurde, erhob der ehemalige Oberberghauptmann Caspar von Schönberg den Kirchort Helbigsdorf zur selbstständigen Parochie (zusammen mit Obermüdisdorf und Randeck) und zahlte 800 Gulden zur „Ausfarrung“. Die spätgotische Saalkirche bietet ungefähr 200 Besuchern Platz und ist mit einem hölzernen Tonnengewölbe ausgekleidet. Sie wurde von 1988 bis 1991 umfassend saniert und verfügt über eine farbenreiche Bemalung. Neben dem Deckengemälde mit Christus in den Wolken und der reich geschnitzten Holzkanzel erhebt sich als Besonderheit über dem steinernen Altar eine Silbermannorgel aus dem Jahr 1726-28. Sie gilt als kleinste zweimanualige Ausführung des Orgelbaumeisters und ist Anziehungspunkt für Orgelfreunde von nah und fern.



- Zethau (einschließlich Friedhof)

Die Zethauer Kirche erhebt sich hoch über dem Dorf und ist vom Pfarrhaus und der Grünen Schule zu Fuß über eine prächtige Lindenallee zu erreichen. Früheste Belege für die Existenz von Kirche und Pfarrhaus gehen auf das Jahr 1484 zurück. Die Glocken des Vorgängerbaus der heutigen Kirche datierten auf die Jahre 1471 und 1485. Nach zwei Blitzeinschlägen 1665 und 1713 konnte nach mehreren Bauetappen im Jahr 1736 ein neuer Kirchenbau im Barockstil



geweiht werden. Er erhielt den Namen „Elisabethkirche - Kirche zur heiligen Ruhe Gottes“, benannt nach der Patronin Elisabeth von Schönberg. Die Orgel aus dem Jahr 1788 gilt als letztes Werk des in Grünhainichen geborenen Silbermannschülers Adam Gottfried Oehme. Große Fenster lassen die Kirchen im Innern hell erscheinen. Im Kirchenschiff und auf den Emporen finden ca. 480 Menschen platz.

#### FEUERWEHRGEBÄUDE

- Mulda
- Helbigsdorf
- Zethau

#### ERLEBNISBAD „MULDABAD“ IN MULDA

Nicht dargestellt im Plan sind:

#### ARZTPRAXEN (ALLE IN MULDA):

- Allgemeinmediziner (2 Stück)
- Zahnarzt (2 Stück)
- Physiotherapie
- Apotheke

#### WEITERES

- Bankeinrichtungen in Mulda
- Verschiedene Vereine
- Grüne Schule grenzenlos e. V. Zethau
- Jugendbildungs- Freizeitstätte, Jugendherberge mit 40 Betten
- Post
- Kulturzentrum „Muldentalhalle“ mit Information
- Bücherei in Mulda
- Kegelbahnen in Helbigsdorf und Zethau



### 3.8 Historischer Überblick

Mulda zählt zu den ältesten Frauensteiner Amtsdörfern. Erstmals wird der Ort im Jahre 1333 urkundlich erwähnt. 1419 taucht Mulda im Lehnbrief des Meißner Burggrafen auf, in dem er die Gerichtsbarkeit über den Ort erhält. Mulda hat eine bewegte Geschichte. Kriege und Epidemien haben auch um Mulda keinen Bogen gemacht. Der Dreißigjährige Krieg mit den beiden Belagerungen Freibergs, und der Siebenjährige Krieg brachten dem Ort viel Ungemach. Im 19. Jahrhundert erreichte Mulda einen wirtschaftlichen Aufschwung und wird zu einem Industrieort. Der Bau der Muldentalbahn und der Kleinbahn nach Sayda förderten diesen Aufschwung.

Nach dem Ersten Weltkrieg erhält Mulda ein neues Gemeindeamt, einen Sportplatz und Anlagen für die Feuerwehr. Im Jahre 1935 wird Randeck eingemeindet. Vorher war Randeck ein selbständiges Dorf. Die Besitztümer wechselten ständig. 1819 werden ca. 200 Einwohner erwähnt, die sich vornehmlich vom Flachsabbau und der Viehzucht ernährten.

Mulda hat durch sein Erlebnisbad, die gute Anbindung an Zentren, wie Frauenstein oder Freiberg und die Muldentalhalle, an touristischer Attraktivität gewonnen.

1994 wurden die beiden Ortsteile Helbigsdorf und Zethau eingemeindet. Wie Mulda haben auch Zethau und Helbigsdorf eine bewegte Vergangenheit. Beide Orte werden 1324 erstmals urkundlich erwähnt. Zethau litt mehrfach unter der Pest und verlor so immer wieder Einwohner. Doch damit nicht genug, der Dreißigjährige und der Siebenjährige Krieg hinterließen ebenso ihre Spuren.

### 3.9 Denkmalschutz

Die Gemeinde Mulda verfügt über eine Vielzahl von ausgewiesenen Denkmalen. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellungen können weder die Gesamtheit der denkmalschutzrelevanten Gegenstände umfassen noch sind sie statisch – vielmehr unterliegen sie ständiger Fortschreibung.

Weiterhin befindet sich in der Gemarkung Mulda, in den Forstabteilungen 91 und 92 des Staatsforstreviers Frauenstein, die mit einer wüsten Burgstelle (in der örtlichen Tradition „Altes Schloss“) verbundene Ortswüstung Grüne ein archäologisches Flächendenkmal.

Weiter bilden die Ortslagen Mulda, Helbigsdorf und Zethau als Ganzes historische Siedlungsanlagen und damit archäologische Denkmalzonen. Gemäß § 14 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) sind deshalb Tiefbaumaßnahmen innerhalb der geschlossenen Ortslagen bei der Denkmalschutzbehörde bauanzeigepflichtig. Außerdem bedürfen alle erdeingreifenden Maßnahmen, insbesondere forstlicher Art (Stubbenroden, Pflügen mit dem Forstpflug ...), im Bereich der Wüstung Grüne mit dem „Alten Schloss“ einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Im Ortsteil Zethau wird vom Zethaubach der Kunstgraben abgezweigt. Dieser führt in Richtung Nordwesten zum Großhartmannsdorfer Großteich. Der Kunstgraben ist Zeuge und Meisterwerk der bergbaulichen Wasserzufuhr für das Freiburger Bergrevier. Er stellt ein wichtiges technisches Denkmal dieser Zeit dar. Der Kunstgraben ist mittlerweile ein Teil der Montanregion Krušné hory – Erzgebirge – bergbauliches Wasserwirtschaftssystem.

## 4 Planung

### 4.1 Bedarfsermittlung

#### 4.1.1 Gebäude- und Wohnbaubedarf

Ein steigender Wohnraumbedarf ist trotz kontinuierlich sinkender Bevölkerungszahlen zu spüren. Dies resultiert insbesondere durch den Bedarf an Wohnungen, der sich auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Alterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt. Der voraussichtliche Neubaubedarf wird sich in der Gemeinde Mulda fast vollständig auf den Sektor Ein- und Zweifamilienhäuser fokussieren, da die Nachfrage nach Mietwohnungen bereits jetzt rückläufig ist. Die Ermittlung des Bedarfs resultiert aus den drei Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf.

Unter der Komponente der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist für Mulda kennzeichnend, dass zwar die großräumlichen Trends zur Alterung der Bevölkerung aber hingegen auch der Anteil an Jugendlichen wieder zunimmt. Letzteres ist ausschlaggebend für potentielle Haushaltsneugründungen oder Haushaltsvergrößerungen. Auch der Trend zu (jungen) Single-Haushalten mit durchschnittlich größeren Wohnbedarfen pro Person wird sich zeigen.

Unter der Komponente des Auflockerungsbedarfs sind die steigenden Wohnflächenansprüche zu verstehen. Insbesondere in Mulda ist die Eigentümerquote vergleichsweise gering, so dass weitere Entwicklungen durch einen aufholenden Wohneigentumsmarkt geprägt sein werden. Die statistische Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist signifikant. Gemäß der Wohnungsmarktprognose beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person rd. 43 m<sup>2</sup> (Zensus 2011). Im selbst genutzten Eigentum liegt sie mit 47 m<sup>2</sup> deutlich höher als in Mietwohnungen mit 38 m<sup>2</sup>.<sup>25</sup> Im Vergleich der Wohnfläche je Einwohner in Mulda zeigt sich, dass hier noch Aufholbedarf zum Bundesschnitt besteht.

Zusätzlich wird allein bis 2030 prognostiziert, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche weiter bis auf 47 m<sup>2</sup> steigen wird.

Die Komponente Ersatzbedarf ist für eine Gemeinde wie Mulda von besonderer Bedeutung. Dieser entsteht durch den Rückbau oder auch Umnutzung von nicht mehr zeitgemäßen Wohnformen. Dies umfasst viele Drei- und Vierseithöfe die keiner (neben-) gewerblichen Landwirtschaftsnutzung unterliegen. Die Unterhaltung eines solchen Bauernanwesens durch nur eine Familie zur alleinigen Wohnnutzung ist meist kaum zu bewältigen. Umnutzungen von Nebengebäuden zu Wohnungen sind zudem bautechnisch (z. B. alte Holztragwerke, Gründungen, Dämmung) oder bezüglich des Raumprogramms (oft zentraler langer Flur mit kleinen Räumen beidseits, kleine Fenster, usw.) nicht immer realisierbar. Zum anderen wurden innerhalb des Ortsteils Mulda Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die keine Um- oder Anbauten mehr zulassen. Auch können in diesen Bereichen keine Lücken o. ä. genutzt werden. Dies umfasst einen immensen Flächenumfang von 9,5 Hektar bzw. 130 Bestandsgebäude. Der Flächenbedarf hierfür wird aber nur zu einem Viertel in die Bedarfsrechnung eingestellt, da diese ehemals zumeist als Gemischte Bauflächen dargestellten Gebiete bereits bebaut sind und auch zu überwiegenden Teilen durch den Bestandsschutz erhalten bleiben werden. Eine Ersatzbebauung wird dementsprechend nur sehr langsam von statten gehen aber soll kontinuierlich vorangetrieben werden.

---

<sup>25</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030; April 2015.

Es wird angenommen, dass es gelingt, trotz des aktuellen Prognosematerials die Bevölkerungsabwanderung einzudämmen und auf ein geringes Maß zu senken und im Planungszeitraum einen soziologisch-regelmäßigen Zyklus der Bevölkerungsbewegung zu gewährleisten. Die der Planung zugrunde liegenden Erwartungen gehen dahin, dass durch die Schaffung ausreichender Arbeitsplätze, durch Verbesserung der Wohnungsbausituation und des Lebens im ländlichen Raum sowie der Zuwanderung von Asylbewerbern ein weiteres Abwanderungsverhalten gemindert werden kann.

#### FLÄCHENBEDARF AUS BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Entsprechend der Altersstruktur und der Entwicklung der Geburtenrate wird sich die Bevölkerungszahl in Mulda im Planungszeitraum rückläufig entwickeln. Hieraus werden keine Neubaubedarfe abgeleitet.

#### AUFLOCKERUNGSBEDARF

Mit dem Eigentümerwechsel steigt i. d. R. die Pro-Kopf-Wohnfläche. Dabei wird der Wert der Wohnungsmarktprognose angewendet. Hierbei ist zu bemerken, dass das Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung den bundesdurchschnittlichen Wert von 47 m<sup>2</sup> bereits für das Jahr 2030 prognostiziert. Der Entwicklungshorizont des F-Planes ist aber auf einen Zeitraum bis etwa 2035 gerichtet. Dem muss gleichzeitig entgegengestellt werden, dass die bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bereits bei 43 m<sup>2</sup> liegt. In Mulda beträgt diese aktuell nur 37,1 m<sup>2</sup> (Tabelle 2: Gebäude und Wohnungen auf Seite 31).

Um dies zu berücksichtigen wird angenommen, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche auf den Wert von 47,0 m<sup>2</sup> entwickelt, jedoch zeitverzögert erst im Jahr 2035.

	2020	2035
Einwohnerzahl	2.420	2.000
Wohnfläche je Einwohner	37,1	47,0
Wohnfläche	89.800 m <sup>2</sup>	94.000 m <sup>2</sup>

**Tabelle 3: Wohnflächenprognose 2035**

#### **Prognostizierter Wohnflächenbedarf bis 2035: 4.200 m<sup>2</sup>** (Differenz zu 2020)

Dieser Bedarf wird in erster Linie von der Erhöhung des Eigentümeranteils getragen, d. h. durch den Bau von selbstgenutzten Eigenheimen. Der Erwerb von Eigentumswohnungen wird aufgrund der ländlichen Gegend eher eine untergeordnete Rolle spielen. Bei den verschiedenen Wohnformen ist der Trend zum Eigenheim weiterhin ungebrochen. Zusätzlich befördern Niedrigzinsen und politische Unterstützungen (Wohnbaukindergeld) den Eigenheimbau.

Es wird eingeschätzt, dass sich der Wohnflächenbedarf zu 10 % in Mehrfamilien- und zu 90 % in Einfamilien- und Doppelhäusern aufteilt. Da der Mehrfamilienhausanteil wahrscheinlich auf vorhandenen Bauflächen abgedeckt wird, wird demzufolge ein Flächenbedarf von 3.800 m<sup>2</sup> für den Einfamilien- und Doppelhausbau benötigt. Unter Anwendung der prognostizierten Wohnfläche je Einwohner (47 m<sup>2</sup>) und einer Haushaltsgröße von 1,7 Personen je Haushalt ist je Haushalt eine Größe von 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche anzusetzen.

Somit resultiert ein Neubaubedarf von 48 Wohneinheiten über die nächsten 15 Jahre. D. h. etwa drei Grundstücke pro Jahr. Der Anteil an Doppelhäusern wird erfahrungsgemäß mit 15 % eingeschätzt. Somit entfallen 7 Wohneinheiten auf Doppelhäuser über die gesamte Zeitspanne. Die restlichen 41 Wohneinheiten entfallen auf Einfamilienhäuser.

Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Mittelsachsen ein Neubaubedarf von jährlich 12 Ein- und Zweifamilienhäusern

pro 10.000 Einwohner in dem Zeitraum von 2015 bis 2030 prognostiziert. In Anbetracht der Bevölkerungszahlen von Mulda würde dies ein jährliche Neubaurate von durchschnittlich 2,5 bis 3,1 Wohnungen heißen. Damit kann der prognostizierte Neubaubedarf bestätigt werden.

Legt man bei Einfamilienhäusern regional- und marktübliche Grundstücksflächen von 1.000 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern von 600 m<sup>2</sup> zu Grunde, ergibt sich folgender Flächenbedarf:

$$7 \text{ WE} \times 600 \text{ m}^2 = 4.200 \text{ m}^2$$

$$41 \text{ WE} \times 1.000 \text{ m}^2 = 41.000 \text{ m}^2$$

**Damit ergibt sich aus der inneren Bedarfsverschiebung ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,5 ha.**

ERSATZBEDARF

Infolge der Darstellung von festgesetzten und faktischen Überschwemmungsgebieten kann abgesehen werden, dass sehr langfristig 130 Gebäude bzw. 9,5 ha bisher ausgewiesene Wohn- und Gemischte Bauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Es wird eingeschätzt, dass für eine zügige Entwicklung höchstens ein Viertel der Bestände in dem Zeithorizont bis 2035 „umverlegt“ werden könnten.

**Hieraus ergibt sich aus dem Ersatz der Flächen der Überschwemmungsgebiete ein Ersatzbedarf von 2,4 ha.**

**Somit ergibt sich insgesamt ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 6,9 ha.**

Der entstandene Wohnraumbedarf ist durch Ausbau vorhandener, vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, vorwiegend jedoch durch Wohnungsneubau, abzudecken. Da Innenentwicklungspotentiale aufgrund eigentumsrechtlicher Umstände nur bedingt bzw. anteilig zur Verfügung stehen, sollen Bauflächen vor allem als Ergänzungen in (rand-) erschlossener Lage unter Berücksichtigung konkreter Bauinteressen erfolgen. Um der zukünftigen Nachfrage angemessen zu begegnen muss das Flächenmanagement sehr flexibel vorgehen.

Es sind Lückenbebauungen vor Neuausweisung von Wohnbauflächen den Vorzug zu geben. Dabei ist darauf zu achten, dass das Bild des Waldhufendorfes nicht verfälscht wird, die Freiräume (Grünflächen) nicht soweit reduziert werden, dass die charakteristische Aufteilung der Gehöfte (Reihendorf) im Ortsbild verloren geht und der ökologische Verbund nicht ge- bzw. zerstört wird. Bei Lückenbebauung sind die baugestalterischen Anpassungserfordernisse nach § 34 BauGB und § 12 SächsBO umsetzen. Die verbindliche Bauleitplanung soll sich am konkreten Bedarf orientieren.

## 4.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im F-Plan sehen zu überwiegenden Teilen die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen, d. h. Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M) und Gewerbliche Bauflächen (G)) vor. Diese Form der Darstellung resultiert aus dem Prinzip der planerisch gebotenen Zurückhaltung, um der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorzugreifen. Die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete, d. h. (allgemeine Wohngebiete (WA) oder Gewerbegebiete (GE)) wird nur in Ausnahmefällen im F-Plan dargestellt, wo bereits verbindliche Bauleitplanungen diese regeln.

Aus Gründen des Ortsbildes und Wahrung des Landschaftsbildes für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird an dieser Stelle auf die baugestalterische Anpassung gemäß § 34 BauGB und § 12 Sächsische Bauordnung verwiesen. Weiterhin sind bei der verbindlichen Bauleitplanung lärm- und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und erfordern gegebenenfalls das Festlegen von Maßnahmen auf dem Gebiet des Lärm- und Immissionsschutzes. Im Vollzug des

Flächennutzungsplanes sind die einzuhaltenden Abstände gemäß Sächsischen Bestattungsgesetzes und Sächsischem Waldgesetz zu beachten.

Ebenso ist auch der Hochwasserschutz von Bedeutung, wobei insbesondere auf die erhöhte Wasserrückhaltung in Siedlungsgebieten durch Versickern am Ort des Niederschlages, auf die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und auf eine angemessene Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Versieglung zu achten ist.

Der F-Plan regelt mit seinen Darstellungen keine zusammenhängenden Bebauungen. Somit kann der F-Plan kein Baurecht schaffen. Dies ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) vorbehalten. Des Weiteren können durch Satzungen nach § 34 (4) BauGB Nr. 2 und Nr. 3 Flächen im Außenbereich in den / oder als im Zusammenhang bebaute/n Ortsteil/e einbezogen bzw. festgelegt werden.

#### **4.2.1 Wohnbauflächen ( W )**

RECHTSGRUNDLAGE: § 1 - § 4A BAUNVO

Wie bereits im Kapitel 3.2.2 Bauflächenbestand beschrieben, zeigen sich bestehende Wohnbauflächen relativ klein aber in sich homogen geschlossen. Diese sieben bestehenden Wohnbauflächen umfassen Areale von 2,6 bis 3,6 ha. Diese bereits überwiegend seit den 1960er und 1970er Jahren bestehenden Gebiete werden auch weiterhin im F-Plan dargestellt. Kleinteilige Ergänzungen bspw. aus der Abrundungssatzung aus dem Jahr 1999, die bereits umgesetzt wurden, werden ebenfalls als Bestand übertragen. Eine Lückenbebauung ist nur in geringem Umfang möglich.

Mit der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet werden entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung die Bereiche am Südhang und am Wiesenweg dargestellt, da hierfür bereits verbindliche Bauleitplanungen die Nutzung näher regeln.

**W-01 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET AM WIESENWEG | GEPLANTE 0,12 HA WA FÜR 2 BIS 3 WOHNHEINHEITEN**

[Flst. 326/20, Gemarkung Mulda] Für das allgemeine Wohngebiet am Wiesenweg wurde bereits im Dezember 2019 ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens nach § 13 b BauGB gefasst, da die Fläche bereits im F-Plan aus dem Jahr 2004 enthalten war. Im Zuge der Eruiierung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie Planziele im B-Plan wurde festgestellt, dass nach derzeitiger Situation eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht realisierbar ist, da Erschließungskosten höher sind als Vermarktungserlöse und ungeklärte Anforderungen zum Artenschutz bezüglich des Gehölz-Feldrains Umsetzungsrisiken bergen. Somit wurde als neues Planungsziel abgewogen, lediglich beide kleineren Lücken nördlich und südlich der Mehrfamilienhäuser (Wiesenweg Nr. 1 und 2) einer Bebauung zuzuführen. Hierfür könnte eine Bebauung nach § 34 BauGB erfolgen, sodass keine Verfahrenskosten für das verbindliche Bauleitplanverfahren anfallen. Gleichzeitig würde die Wiese mit angrenzendem Gehölzrain hinter den beiden Gebäudezeilen erhalten bleiben. Für die straßenbegleitende Bebauung wurde eine Bauvoranfrage nach § 34 BauGB positiv beschieden, sodass der Aufstellungsbeschluss als obsolet gelten kann. Der Aufstellungsbeschluss soll in naher Zukunft aufgehoben werden. Die Darstellung im F-Plan umfasst somit nur die straßenbegleitenden Bebauungen.

**W-02 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET AM SÜDHANG | GEPLANTE 1,62 HA WA FÜR BIS ZU 11 WOHNHEINHEITEN**

[Flst. 142/13, 264/4, 264/5, 264/20, 264/21, 264/22, 264/23, 264/24, 264/25, 264/26, Gemarkung Mulda] Das allgemeine Wohngebiet Am Südhang veranschaulicht die Schwierigkeiten bei der Wohnbaurealisierung sehr anschaulich. Diese recht steile Fläche war zum Zeitpunkt der politischen Wende nur in der unteren auennahen Lage mit einzelnen Gebäuden bebaut. Ab 2004 wurden mittels eines B-Planes neun Einfamilienhäuser östlich der in Bauabschnitten hergestellten Erschließungsstraße errichtet. Zwischen 2006 bis 2011 ruhten dann die Bauarbeiten. Nach der Herstellung eines weiteren

Abschnittes der Erschließungsstraße wurden bis 2013 bzw. 2016 jeweils zwei weitere Häuser errichtet. Seitdem stagniert die weitere Bebauung, da die Herstellung der letzten Abschnitte der Straßenanbindung mit erheblichem technischem Aufwand und somit hohen Baukosten in Verbindung steht. Die Umsetzung konnte bislang nicht durch Verkaufserlöse gedeckt werden, sodass von einer weiteren Bebauung zeitweise Abstand genommen wurde. Dies wurde auch in den Abstimmungen zur F-Planfortschreibung mehrfach betrachtet. Im Rahmen der Vorentwurfsentwicklung flossen immer wieder neue städtebauliche Überlegungen ein und verschiedenste Darstellungsvarianten wurden geprüft. Gemeinsam mit dem Gemeinderat wurde nun entschieden, die parzellierte Wohnbaufläche im hinteren Bereich um den Wendehammer zu entwickeln, da hierfür ein realistisches Momentum zur Umsetzung der B-Plansatzung besteht. Die Wohnbauflächenentwicklung über dem Flurstück 130 soll hingegen nicht weiterverfolgt werden, da nach derzeitigem Kenntnisstand hierfür keine Realisierungsaussichten für den Planhorizont der F-Planfortschreibung gesehen werden. Dementsprechend muss die geltende Satzung des B-Planes angepasst werden.

#### W-03 | WOHNBAUFLÄCHE AN DER **GELEITSTRASSE** | GEPLANTE **1,02 HA W** FÜR **6 BIS 10** WOHN-EINHEITEN

[Flst. 9/a, 10/2, 10/3, 12/a, 12/4, 480/1, 686/1, 686/2, 686/3, 686/4, 686/5, 686/6, Gemarkung Mulda] Die Geleitstraße stellt ein weiteres schwieriges städtebauliches Areal dar. Südlich befinden sich ausschließlich straßenbegleitend 15 Einfamilienwohngebäude sowie deren Nebenanlagen entlang der topografisch steil ansteigenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese vorhandene (Splitter-) Bebauung entstand als eigenständige Rittergutsgemeinde und gehört seit Mitte des 19. Jahrhunderts zu Mulda. Die oberdörfliche Gassendorfbauung manifestiert sich immer weiter als Innenbereich nach § 34 BauGB einschließlich der Einfamilienhäuser neueren Typs. Nördlich kreuzt die Geleitstraße an die Frauensteiner Straße und ist somit sehr nah an dem Ortskern von Mulda gelegen. Hier befinden sich 6 Wohngebäude, die in die Ortslage an der Hauptstraße direkt übergehen. Durchquert wird das Areal an der Geleitstraße von einem kleineren Waldbestand im Sinne des Waldgesetzes, womit einige Flächen i. V. m. § 25 SächsWaldG von der Bebauung entzogen sind. Gleichzeitig fällt die Topografie nach Westen hin um viele Meter sehr steil zu einem kleineren Bach ab. In dieser Richtung befindet sich das Muldabad einem Freizeitbad in naturräumlich schöner Lage. Östlich der Geleitstraße am Rittergut war Mitte der 1990er Jahre vorgesehen eine Kur-Klinik neu zu errichten, die jedoch in der geplanten Art und Weise nie realisiert wurde. Hingegen hat sich eine wohnbauliche Nutzung in dem Bestandsgebäude verfestigt. Hier zeigt sich, dass die Planung der Kur-Klinik obsolet ist und keine Aussichten auf eine Realisierung mehr hat. Die Aufhebung des obsoleten B-Planes soll durch die Kommune vorangetrieben werden.

Um eine städtebauliche Ordnung für das gesamte Gebiet zu erzielen, ist die Kommune bemüht, mittels eines B-Planes nun eine passende Entwicklung und ein Gesamtkonzept aufzustellen, wie hier verfahren werden soll. Entwicklungsziel ist es, westlich der Verkehrsfläche eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung von der (nördlich kontinuierlich durchziehenden Bestandsbebauung) Einmündung des Eppenflusses bis zur Einmündung Am Rittergut an die Bebauung südlich zu schaffen. Je nach Bebauungsdichte können 6 bis 10 WE angeordnet werden. Parzellen sind bereits zur Bebauung gebildet und werden durch die steile Topografie bestimmt. Hierfür beschloss der Stadtrat ein Verfahren nach § 13b BauGB im Dezember 2019. Da dieses Planinstrument jedoch eine breite Anbindung an eine vorhandene geschlossene Ortslage benötigt, ist es nicht geeignet die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Der bayrische Verwaltungsgerichtshof urteilte in seinem Beschluss vom 04.05.2019-15 NE so, dass Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i. S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz

entsteht. Dementsprechend soll ein qualifizierter B-Plan „im Normalverfahren“ (nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) weiterverfolgt werden.

Ein wesentlicher Belang zur technischen Realisierbarkeit ist die Bewältigung der Lärmsituation durch das Muldabad i. S. d. 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung. Aufgrund der schwierigen topografischen (Gründungs-) Situation wäre eine Umsetzung dieser Bebauungsziele nur möglich, wenn keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (d. h. die Herstellung einer Lärmschutzwand) notwendig würden. Zu berücksichtigen sind zudem Belange des berührten Landschaftsschutzgebietes und Flächen der Schutzzone II des Naturparks. Für beide Schutzgebiete ist ein Ausgliederungs- bzw. Umzonierungsverfahren zu prüfen. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind zudem Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz einzustellen. Gegebenenfalls sind Pufferzonen um Schutzgebiete zu entwickeln, die nicht bebaut werden dürfen. Dies könnte beispielsweise mittels einer straßenbegleitenden Bebauung ausschließlich innerhalb der Baufelder erfolgen. Im F-Plan wird bereits die Fläche des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz derart berücksichtigt, dass sich die Wohnbaufläche nicht mit der des Vorranggebietes überschneiden.

#### W-05 | WOHNBAUFLÄCHE AN DER **OSTSTRAßE OST** | **0,45 HA** FÜR **5** WOHNEINHEITEN

[Flst. 208/36, 208/37, 208/38, 208/39, Gemarkung Mulda] Der an der Oststraße in Mulda im F-Plan 2004 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten dargestellte Bereich verfestigt sich immer weiter zum Wohnen. Kleingartenbungalows werden kontinuierlich ausgebaut und vermitteln ansatzweise eine wohnbaulich geprägte Struktur. Auch da hier Bestrebungen bestehen, die bereits vorhandene Bebauung zu dauerhafter wohnbaulicher Nutzung zu wandeln, stellt die Erweiterungsfläche eine standortangepasste kleinteilige Entwicklungsfläche dar. In diesem Bereich ist das Landschaftsschutzgebiet Osterzgebirge (durch Verordnung des Landkreises Mittelsachsen vom 10.12.2014 (SächsGVBl. 1/2015 S.9)) zu berücksichtigen. Die räumliche Grenze des Schutzgebietes verläuft jedoch östlich der Darstellung von Wohnbauflächen. Somit ist kein Ausgliederungsverfahren aus dem Schutzgebiet notwendig. Die Erschließungssituation der beiden hinten liegenden Grundstücke ist im Zuge der Umnutzungsersuchen zu klären und grundbuchrechtlich zu sichern. Diesbezüglich sind keine städtebaulichen Missstände bekannt, die die Umsetzung der Darstellung ausschließen würden. Für die privatrechtlich gesicherte Zufahrt wird auch langfristig keine öffentliche Übernahme in Aussicht gestellt und somit auch keine Schneeräumung vorgenommen.

#### W-06 | WOHNBAUFLÄCHE IN **ZETHAU NR. 137** | **0,15 HA** FÜR BIS ZU **3** WOHNEINHEITEN ODER MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG

[Flst. 387/1, Gemarkung Zethau] Die kleine, kaum mehr als eine Baulücke zu bezeichnende Fläche in Zethau gegenüber der Einmündung des Schwingeleiweges ist mit einer städtebaulich, kaum eingebundenen Garage bebaut und sollte zur Wohnentwicklung fortgenutzt werden. Somit kann der sonst geschlossene Bestand in diesem Bereich abgerundet werden. In Anlehnung des Nachbarbestandes wäre hier sogar eine Mehrfamilienhausbebauung städtebaulich vertretbar.

#### FAZIT

Die Ausweisung der Wohnbauflächen entspricht den regionalen und örtlichen Entwicklungszielen der Kommune zur Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf. Es sind Lückenbebauungen vor Neuausweisung von Wohnbauflächen dem Vorzug zu geben. Dabei ist darauf zu achten, dass das Bild des Waldhufendorfes nicht verfälscht wird, die Freiräume (Grünflächen) nicht soweit reduziert werden, dass die charakteristische Aufteilung der Gehöfte (Reihendorf) im Ortsbild verloren geht und der ökologische Verbund nicht ge- bzw. zerstört wird. Bei Lückenbebauung sind die baugestalterischen Anpassungserfordernisse nach § 34 BauGB und § 12 SächsBO umsetzen. Die verbindliche Bauleitplanung soll sich am konkreten Bedarf orientieren.

## **4.2.2 Gemischte Bauflächen ( M )**

RECHTSGRUNDLAGE: § 5 BIS § 7 BAUNVO

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind lärm- und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und erfordern gegebenenfalls das Festlegen von Maßnahmen auf dem Gebiet des Lärm- und Immissionsschutzes.

Die Herausbildung der gemischten Bauflächen (M) in der Gemeinde Mulda basiert auf der geschichtlichen Entwicklung, wo sich zu rein landwirtschaftlichen und Handwerksbetrieben auch Bereiche der Industrie, der Verwaltung und des alltäglichen Lebens hinzugesellten. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten (oftmals Handwerk, Dienstleistungen oder Landwirtschaft) stellt eine besondere Eigenart der Region dar und ist als Chance für kurze (bis keine) Arbeitswege und ein integriertes Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen weiterzuentwickeln.

Diese gemischten Bauflächen sollen bei Bedarf mit der verbindlichen Bauleitplanung kleinteilig in Bereiche mit überwiegender Nutzung von Wohnen und Gewerbebetriebe weiterentwickelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Unterscheidung nach der besonderen Art der Nutzung soll nicht erfolgen, um eventuellen Entwicklungsabsichten zur Umnutzung nicht vorzugreifen. Konflikte sind durch diese Ausweisungsform in der Gemeinde nicht bekannt. Faktisch handelt es sich bei den Ortsteilen Zethau und Helbigsdorf vor allem um Dorfgebiete (MD) und in Mulda um Mischgebiete (MI).

Besonders in den Ortsteilen Zethau und Helbigsdorf, wo noch mehrere intakte Hofstellen existieren, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung eine Untergliederung hinsichtlich Dorfgebieten (MD) vorgenommen werden. Mehrere vom Siedlungskern losgelöste landwirtschaftliche Hofstellen werden aus Gründen der Raumordnung und zur Erhaltung der typischen Waldhufenstruktur nicht als Bauflächen ausgewiesen. Diese unterliegen dem Bestandsschutz.

Gleiches gilt für weite Bereiche in Überschwemmungsgebieten. Diese sind als Grünfläche ausgewiesen. Lediglich die Gebäudegrundrisse wurden als Gemischte Bauflächen dargestellt, um den Bestandsschutz deutlicher herauszustellen. Die Gebäude und Nutzungen unterliegen jedoch gleichzeitig dem Bestandsschutz.

Die flächenmäßige Ausweisung der gemischten Bauflächen orientiert sich nahezu am Bestand. Das heißt Lückenbebauungen sind aufgrund der ohnehin schon vorhandenen dichten Bebauung nur im geringen Umfang möglich.

Beispielhaft sind dies zusammenhängende Innenbereichslagen wie zwischen Zethau Nr. 36 bis Nr. 66.

Dabei ist ebenfalls darauf zu achten, dass das Bild des Waldhufendorfes nicht verfälscht wird, die Freiräume (Grünflächen) nicht soweit reduziert werden, dass die charakteristische Aufteilung der Gehöfte (Reihendorf) im Ortsbild verloren geht und der ökologische Verbund nicht ge- bzw. zerstört wird. Bei Lückenbebauung sind die baugestalterischen Anpassungserfordernisse nach § 34 BauGB und § 12 SächsBO umsetzen. Auch die Freihaltung der Auenbereiche entlang der Freiburger Mulde schränkt eine flächenmäßige Erweiterung ein. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die historisch gewachsenen Waldhufenstrukturen in den OT Helbigsdorf und Zethau erhalten bleiben.

Die im Außenbereich existierenden Komplexe, wie der Gewerbepark an der Heidemühle und die zahlreichen Gehöfte in Helbigsdorf und Zethau sowie Stallanlagen, unterliegen dem Bestandsschutz. Sie sollen flächenmäßig nicht erweitert werden, sind in ihrer Struktur jedoch ortsbildprägend und unterliegen zum Großteil dem Denkmalschutz und sind deshalb zu erhalten. Die Ansiedlung von Handwerks- und Kleingewerbebetrieben mit nicht wesentlich störendem Charakter ist auch innerhalb von gemischten Bauflächen möglich.



M-01 | MISCHNUTZUNG MULDA AM WEG ZW. HAUPTSTR. 20 UND 23 | 0,72 HA FÜR GEWERBE UND 2 WOHNHEINHEITEN

[Flst. 48 Gemarkung Mulda] Die Fläche hinter den vorhandenen Gemischten Bauflächen ist im Branchenkonzept aufgenommen und soll wieder nutzbar gemacht werden. Diese Fläche eignet sich als Erweiterungsfläche für umgebende Gewerbebetriebe sowie zur Bebauung mit wenigen Wohngebäuden oder Betriebsleiterwohnungen.

M-03 | MULDA ZW. FRAUENSTEINER STR. 14 UND 16 | 0,16 HA FÜR GEWERBE ODER / UND 2 WOHNHEINHEITEN

[Flst. 557/1, 556/1 Gemarkung Mulda] Diese Fläche befindet sich am Rande eines Flora-Fauna-Habitatgebietes und außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes direkt angrenzend an vorhandene Mischbebauungen. Mit der Erweiterungsfläche würde eine Abrundung zwischen vorhandener Bebauung an der Frauensteiner Straße 14 und 16 geschaffen ohne die hinausragende Teilfläche des Schutzgebietes des Oberen Freiburger Muldentales zu beschneiden. Südlich der Frauensteiner Straße prägen mehrere Einfamilienhäuser (teilw. mit gewerblicher Nebennutzung) und nördlich die Gewerbebebauung an der Frauensteiner Str. 16 und 18 das Areal. Weiter Richtung Osten setzt sich die Wohnbebauung fort. Hier sollen einzelne Flächen zur Bebauung vorgehalten werden. Die wesentlich größeren Flurstücke 558/1 bzw. 14/5 sind nicht zur Mischbebauung vorgesehen, da hierbei erhebliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet nicht ausgeschlossen werden können.

M-04 | HELBIGSDORF ZW. DORFSTRASSE 15 UND 24 | 0,71 HA FÜR BIS ZU 8 WOHNHEINHEITEN

[Flst. 134, 135/1, 135/2, 135/3, 136/1, 345] Dieser Bereich ist der einzige größere zusammenhängende Bereich in Helbigsdorf, der sich zur Bebauung eignet. Hier könnten je nach Bebauungsdichte straßenbegleitend bis zu 8 Wohneinheiten entstehen. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für diesen Bereich notwendig. Dieser muss insbesondere mit den Belangen zum Erhalt des Charakters der Waldhufenstruktur umgehen und eine angemessene Ortsrandgestaltung erzielen. Gegebenenfalls wäre eine Bebauung durch Doppelhäuser oder jeweils zwei beieinanderstehenden Einfamilienhäusern sinnvoll um breite Grün- und Offenflächen zwischen den Grundstücken zu erzielen.

Folgende Kleinstentwicklungsflächen in den Ortsteilen Zethau, Helbigsdorf und Randeck umfassen Baulücken, die aufgrund der Ortsstruktur (Waldhufensiedlungen) schwerlich der Innenbereichsdefinition nach § 34 BauGB zugerechnet werden können. Ortsangepasste Bauungen lassen jedoch die Entwicklung vom mehr als drei Gebäuden nicht zu. Zumeist umfasst die Bebaubarkeit rd. zwei Einfamilienhäuser oder ein Doppelhaus. Weitere Lücken in den Ortslagen Zethau und Helbigsdorf sollen zur Offenhaltung der Waldhufenstrukturen unbebaut bleiben. Für die Bauflächen empfiehlt sich die Baurechtserzielung über ein ganzheitliches Konzept mittels Ergänzungs- bzw. Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 bzw. 3 BauGB zu schaffen. Diese Flächen sollen aber bereits in das gesamtkommunale Konzept des F-Planes aufgenommen und vorbereitet werden. Aufgrund von eigentumsrechtlichen Fragestellungen werden nicht alle Zielflächen bebaut werden können.

M-05 | ZETHAU ZW. NR. 24 UND 26 0,11 HA FÜR 1 WOHNHEINHEIT [Flst. 165/15]

M-06 | ZETHAU ZW. NR. 7 UND 9 0,22 HA FÜR 2 WOHNHEINHEITEN [Flst. 147/1, 147/3, 148/1]

M-07 | ZETHAU ZW. NR. 23 UND NR. 25 0,16 HA FÜR 2 WOHNHEINHEITEN [Flst. 128/b, 133/2]

M-08 | ZETHAU ZW. NR. 37 UND NR. 39 0,17 HA FÜR 2 WOHNHEINHEITEN [Flst. 116/2, 120/3, 120/4]

M-09 | ZETHAU ZW. NR. 57 UND 61 0,15 HA FÜR 2 WOHNHEINHEITEN [Flst. 92/1, 94, 96/4]

M-14 | HELBIGSD. WESTL. ALTEN SALZSTRASSE 0,35 HA FÜR 3 WOHNHEINHEITEN [Flst. 144, 147/2]

M-15 | HELBIGSD. ZW. NR. 6 U. NR. 14 0,41 HA FÜR 4 WOHNHEINHEITEN [Flst. 10/1, 10/2, 10/3, 11/1]

M-16 | **HELBIGSD. ZW. NR. 14 U. NR. 20** 0,43 HA FÜR 3 WOHNHEITEN [Flst. 11/1, 16/6, 534/1]

M-17 | **HELBIGSD. ZW. NR. 23 U. NR. 29** 0,22 HA FÜR 2 WOHNHEITEN [Flst. 169/3, 170/1, 172/a]

M-18 | **HELBIGSD. ZW. NR. 35 U. NR. 37** 0,25 HA FÜR 2 WOHNHEITEN [Flst. 164/1, 164/2]

M-19 | **B-PLAN STATIVTECHNIK BERLEBACH** 0,23 HA FÜR 2 WOHNHEITEN [FLST. 47/9]

Im Zuge der Abstimmungen zur Vorentwurfsskizze wurden mit dem gesamten Gemeinderat einige Bauflächen geändert. Dies umfasste eine ablehnende Haltung gegenüber einiger Bauflächen, einzelnen Konkretisierungen sowie der ersatzweisen Aufnahme weiterer (vor allem gemischter) Bauflächen.

M-10 | **ZETHAU ZW. NR. 123 UND 129** 0,20 HA FÜR 2 ODER 3 WOHNHEITEN [Flst. 402, 404/1 411]

Noch etwas undeutlich, weil in der konzeptionellen Entwicklung häufig widersprüchlich formuliert, aber bestimmt vorgetragene Bauabsichten bestehen zwischen Zethau Nr. 123 (bzw. Nr. 127) und Nr. 129. Hier sollen nördlich bzw. südlich des Teiches Wohnbebauungen entstehen, die durch die angrenzenden Grundstückseigentümer mit konkretem Interesse forciert werden. Nördlich des Teiches kann ein Abriss der Bestandsgaragen als Kompensation in Frage kommen. Auch eine Errichtung eines (Wohn-) Gebäudes über den bereits versiegelten Flächen wäre sinnvoll.

M-21 | **MISCHNUTZUNG AN DER OSTSTRAßE NORD** | 0,18 HA FÜR 2 WOHNHEITEN BZW. GEWERBE

[Flst. 175/1, 175/8, 175/9, 175/10, 232/1, Gemarkung Mulda] Die an der Oststraße in Mulda bestehende Bebauung soll eine straßenbegleitende geordnete Nutzung zulassen. Hier sind die topografischen Verhältnisse zwar schwierig, aber mit einer anspruchsvollen Gebäudeplanung zu bewältigen. Zunächst wurde aufgrund des Anscheins vor Ort geprüft, eine Wohnbaunutzung als Fortsetzung der westlich anschließenden Wohngrundstücke zu etablieren. Aufgrund konkreter Bauinteressen sowie der langfristig gesicherten Nutzung der Bestandsscheunen zu (Neben-) gewerblichen Zwecken ist eine Darstellung als gemischte Baufläche vorzuziehen. Städtebaulich bindet die gemischte Baufläche damit an den südlichen Mischbestand an. Um einen angemessenen Abstand zu benachbarten Wohngebäuden zu gewährleisten, soll der gehölzbewachsene Böschungstreifen erhalten bleiben. Mit der Darstellung kann somit kurzfristig dem konkreten (Wohn-) Baugesuch des Eigentümers nachgekommen werden, die städtebaulich geordnete Flächenentwicklung aber auch mittel- und langfristig gewährleistet werden. Die Darstellung ermöglicht somit die Einordnung von bis zu zwei Wohneinheiten bzw. eine langfristige Umnutzung von nicht mehr benötigten Scheunen bzw. Lagerflächen.

M-22 | **ZETHAU HINTER NR. 53** 0,12 HA FÜR 2 WOHNHEITEN [Flst. 105/3]

Diese ungenutzten Gartenparzellen können als gemischte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Voraussetzung hierfür ist die Klärung der Erschließung, insbesondere der verkehrstechnischen Anbindung.

M-23 | **ZETHAU ALTE DORFSTRAßE** 0,13 HA FÜR 1 WOHNHEITEN [Flst. 241]

Dieser Bauflächendarstellung geht bereits eine sehr lange Diskussion voraus. Bereits im ersten F-Plan aus dem Jahr 2004 lag ein besonderer Fokus zur Entwicklung der Bebauung auf diesem Bereich, damals jedoch noch in einem größeren Zusammenhang mit weiteren nördlich angrenzenden Flurstücken. Die Fläche wurde final in der Abschlussfassung zur Genehmigung unter Ausnahmen räumlicher Teile, unter Maßgaben und Auflagen vom 11.08.2004 als ein unbeplanter Bereich dargestellt.

Nach wie vor prägt der dominante Betriebsstandort für Möbelproduktion südlich der Baufläche das Areal. Am nördlichen Ende der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche deuten die (Wohn-) Gebäude auf den Flurstücken 233, 230 sowie 229/3 bereits ein gewisses bauliches Gewicht an. Der Zusammenhang erschließt sich aufgrund einer relativ breiten Lücke bis zum Flurstück 237/3 nur ansatzweise, da

hier der Zethaubach nahe an die Verkehrsfläche mit einem so genannten Prallhang<sup>26</sup> westlich der Verkehrsfläche eine unterbrochene Lücke zeigt. Südlich setzt sich dann der geschlossene Zusammenhang entlang der Alten Dorfstraße ununterbrochen fort.

Die Darstellung der gemischten Baufläche umfasst nun zwei Flurstücke straßenbegleitend östlich der Alten Dorfstraße. Hier könnte eingerückt (der Erhalt des Gehölzbestandes sollte in die Bebauungsplanung einfließen) zwischen den Wohngebäuden Alte Dorfstraße Nr. 4 und Nr. 2 eine Bauparzelle entstehen. Eine weitere ist nördlich des eingerückten Häusleranwesens Nr. 2 sinnvoll. Ob vorgelagert (Zwischen Nr. 2 und Nr. 1a) ein drittes Grundstück gebildet werden kann / soll ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Entlang des straßenbegleitenden Streifens befindet sich noch eine Freileitung, die jedoch für eine Bebauung Um- oder Erdverlegt werden kann. Die Baufläche wird nördlich von einem eindringenden Finger des Landschaftsschutzgebietes Osterzgebirge auf dem Flurstück 234 abgeschlossen.

**M-24 | ZETHAU VOR DEM KINDERHAUS      0,56 HA FÜR 2 ODER 3 WOHNHEINHEITEN [Flst. 273/1, 281/8(teilw.), 281/17 (teilw.), 281/30 (teilw.)]**

Auf der Freifläche vor dem Kinderhaus „Ankerplatz“ Kinderarche Sachsen e.V. besteht das Potential einer innerörtlichen Verdichtung mit großzügigen Grundstücken. Mit einer Verdichtung wird auch das Kinderhaus in einen dichteren Zusammenhang einbezogen. Die Erschließung kann über die öffentlichen Verkehrsflächen Schwingereiweg bzw. von der K7732 (über den Zethaubach) erfolgen. Auf den Flurstücken 281/8 und 281/30 ist der Verlauf des Fließgewässers mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Auch ist Vorsorge gegenüber Sturzfluten vorzunehmen, da der namenlose Zufluss parallel zur Voigtsdorfer Straße bei Extremwetterereignissen in kurzer Zeit größere Wassermassen des Schützenberges transportieren könnte.

**M-25 | HELBIGSDORF ÖSTL. NR. 36 / 39      0,37 HA FÜR BIS ZU 2 WOHNHEINHEITEN [Flst. 517/3]**

Eine Bebauung weiter in Richtung Osten an den Siedlungszusammenhang bezieht den vorhandenen Siedlungssplitter in den Siedlungszusammenhang ein. Eine Bebauung muss den Belangen des Schutzes unterirdischer Leitungen berücksichtigen.

**M-26 | ZETHAU AM TEICH                      0,12 HA FÜR BIS ZU 2 WOHNHEINHEITEN [Flst. 180/30]**

Die Flächen im Innenring zwischen der K7732 und der Straße Am Teich sind durch einen größeren Teich, seinem Zufluss und der Aue des Zethaubachs geprägt. Historisch war der Teich (entsprechend der Darstellungen im Meilenblatt) noch im Nebenschluss über ein Fließgewässer direkt entlang der K7732 angebunden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung soll angestoßen werden, welche Hinweise zu der Baufläche insbesondere bezüglich der hydrologischen Verhältnisse einer sachgerechten Abwägung zur Baufläche zutragen können.

### **4.2.3 Gewerbliche Bauflächen ( G )**

RECHTSGRUNDLAGE: § 8 UND § 9 BAUNVO

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind lärm- und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und erfordern gegebenenfalls das Festlegen von Maßnahmen auf dem Gebiet des Lärm- und Immissionsschutzes.

---

<sup>26</sup> Hang an der Außenseite einer Fließgewässerbiegung, besonders durch Hochwasser (Hangrutsch / Erosion) gefährdet

Bestehende und genutzte gewerbliche Bauflächen sind in der Ortslage Mulda an der Oststraße dargestellt. Diese Flächen befinden sich überwiegend außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

**G-01 | OSTSTRAßE** **0,61 HA FÜR GEWERBE** [Flst. 184/3, 592/a Gemarkung Mulda]

Zwischen beiden vorhandenen Gebäuden an der Oststraße ist eine nur mit zwei kleineren Gebäuden bebaute Brachfläche zu finden die als geplante Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Diese wird zum einen als Erweiterungsfläche vorgehalten aber auch als Ersatzfläche für Gewerbebetriebe, die sich derzeit noch in Überschwemmungsflächen befinden. Bei der vorhandenen Nutzung sowie insbesondere bei der Neuansiedlung ist auf Nutzungsverträglichkeiten zur umgebenden Bebauung zu achten. Nach Norden ist der Standort zwar durch die Bahnlinie und nach Süden durch die Mulde und Hauptstraße allein schon räumlich stark von Wohnnutzungen getrennt, eine Beeinträchtigung von gesunden Lebensverhältnissen umliegender (Bestands-) Bebauungen sind aber auch weiterhin auszuschließen.

Für den Ersatz wird insbesondere an den Betriebsstandort an der Saydaer Straße 5 und 11 abgezielt, die sich innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Chemnitzbaches befinden. Auch weitere Gewerbebetriebe innerhalb des Überschwemmungsgebietes in der zentralen Ortslage Mulda könnten an diesen Standort wechseln.

Als weiteres Gewerbegebiet anhand der näheren Art der Nutzung wird der Bereich um die Produktionsgebäude Helbigsdorf 19a anhand des faktischen Zustandes dargestellt.

Alle dargestellten bestehenden gewerblichen Bauflächen umfassen Betriebsstandorte, die sich seit den 1990er Jahren in Mulda etabliert haben und eine Vielzahl von Arbeitsplätzen erhalten.

**G-02 | CHEMNITZER STR. 15** **0,36 HA FÜR GEWERBE** [Flst. 166/1, 166/a Gemarkung Randeck]

Einziges tatsächlich vorgehaltenes, geplantes Gewerbegebiet ist gegenüber dem Gewerbegebäude an der Chemnitzer Straße 15 zwischen Randeck und Helbigsdorf dargestellt. Diese 0,36 ha umfassende Fläche wird bereits seit dem F-Plan 2004 vorgehalten. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche schließt rund 50 m vor der Mittelachse der Hochspannungsfreileitung ab und erfüllt damit ausreichende Sicherheitsabstände. Eine unterirdische Gasleitung quert die Chemnitzer Straße ca. 250 m westlich.

Die verheerenden Auswirkungen des Hochwassers im August 2002 finden auch in vorliegender Planung ihren Niederschlag. So sollen die Auenbereiche der Freiburger Mulde zukünftig von übermäßiger Bebauung freigehalten werden, um Retentionsflächen zu schaffen. Das bedeutet aber auch eine eingeschränkte Entwicklung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen deckt sich mit den regionalen und örtlichen Entwicklungskonzepten, die den Erhalt der wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinde neben der Verfestigung der ländlichen Struktur auch in der gewerblichen Weiterentwicklung sehen.

#### **4.2.4 Sonderbauflächen (S)**

RECHTSGRUNDLAGE: § 10 UND § 11 BAUNVO

Ehemalige Sonderbauflächen werden im F-Plan nicht (mehr) ausgewiesen. Die Entwicklungsabsicht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Kur-Klinik am Rittergut ist obsolet. Die in den 1990er Jahren entwickelte Bebauungsplanung wurde nie umgesetzt und hat keine Umsetzungsaussichten für die Zukunft.

Hingegen wird das Muldabad - ein Erlebnisfreibad – als Sondergebiet dargestellt. Es dient der Erholung und sportlichen Aktivitäten, die mit der Freibadnutzung in Verbindung stehen. Auch einzelne Events (wie Filmabende o. ä.) können hier stattfinden.

#### 4.2.5 Geprüfte Alternativen von Bauflächen

Im F-Plan wurde sich mit dem gesamten Gemeindegebiet beschäftigt und vielfältige Flächen in Betracht gezogen. Einer näheren Einzelfallprüfung wurden dann diejenigen Flächen unterzogen, die sich prinzipiell für eine Bebauung eigneten. Im Folgenden soll demnach unterschieden werden, wie (gutachterlich eingeschätzt) eine Bauflächendarstellung in Betracht käme.

PRINZIPIELL GEEIGNET | AUS DEM BEDARF JEDOCH NICHT HERLEITBAR (UNTER PUNKTEN 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 UND 4.2.4 DARGESTELLTE BAUFLÄCHEN SIND BESSER GEEIGNET UM BEDARF ZU DECKEN)

Einen großen baulichen Zusammenhang könnte ein Siedlungsband zwischen Zethau Nr. 134 bis Schwingereiweg 6 in einem 430 m langen straßenbegleitenden Band nördlich der beschränkt öffentlichen Verkehrsfläche 1261/1 herstellen [Flst. 294/a (teilw.), 292/a, 287/1, 287/a, 279/3]. Der Weg ist teilweise kaum ausgebaut, sodass die angrenzenden Gehöfte eine separate Zufahrt zur Hauptstraße besitzen. Diese rd. 2,5 ha umfassende Fläche würde bereits fast die Hälfte des gesamten Bedarfs der Kommune decken, sodass die Fokussierung einer städtebaulichen Entwicklung nur erfolgen könnte, wenn realistisch sichergestellt werden kann, dass der überwiegende Teil der bis zu 20 möglichen Bauparzellen umgesetzt wird und dafür andere Bauflächen entfallen sollen. Auch könnten die Flurstücke 278/4 bzw. 688/a einbezogen werden. Außerdem durchkreuzen ein Biotop und hochwertige Grünflächen eine zusammenhängende Baufläche.

Eine weitere Verdichtung könnte die Fläche nördlich von Zethau Nr. 160 [Flst. 3201 (teilw.), 320/2 und 321 (teilw.)] erfahren. Die rd. 0,9 ha umfassende Freifläche kann nur entwickelt werden, wenn hierfür Veräußerungs- oder Bauabsichten der Eigentümer bestünden.

Am Großhartmannsdorfer Weg [Flst. 27, 32/1, 1273/1, Gemarkung Zethau] könnten über 0,32 ha Wohnbaufläche für 3 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Den südwestlich errichteten Gebäuden am Großhartmannsdorfer Weg würden somit auf der gegenüberliegenden Straßenseite Pendants entgegengestellt und der Ortsrand bis zum Kunstgraben abgerundet.

Ein städtebaulicher Zusammenhang könnte in Zethau zwischen den Bebauungen Nr. 18 und Nr. 22 auf 0,37 ha geschaffen werden [Flst. 158/1, 159, 163/1, 163/2, 164, 166, 430/4, 430/7, Gemarkung Zethau]. Diese Fläche an der Holzmühle wäre eine zusammenhängende, etwas größere Baufläche im Ortsteil Zethau. Hier könnten beidseitig der vorhandenen Verkehrsfläche straßenbegleitend 4 bis 6 WE erstellt werden. Dadurch entstünde auch eine zusammenhängende Bebauung ohne Waldhufenstrukturen erheblich zu beeinträchtigen. Ebenfalls können Gewerbebetriebe angeordnet werden, die die gleichzeitig entstehenden Wohnnutzungen nicht beeinträchtigen.

Randeck, Berg zwischen Post- und Chemnitzer Straße [Flst. 47/9, 52/3, 56/7, 83/3, 100/11, Gemarkung Randeck] Dieses über 10 ha große Gebiet besitzt eine schwierige topografische Lage zur Erschließung und müsste zur städtebaulich integrierten Entwicklung mit einer „großen Vision“ realisiert werden. Eine solch große Bauflächenausweisung würde jedoch den Bedarf für die Kommune weit übersteigen. Kleinere Bebauungen sind ungeeignet, da sie einen großen Erschließungsaufwand für wenige Bauflächen erforderlich machten.

Zwischen den Wohngebäuden Zethau Nr. 143 und Nr. 145 [Flst. 375, 377/1] könnte eine kleinere Lücke geschlossen werden, die jedoch vergleichbar des angrenzenden Bestandes mit der Immissionsituation durch den nördlich gelegenen Landwirtschaftsstandort umzugehen hat.

Im Bereich des Areals zwischen Zethau Nr. 177 und Nr. 181 [Flst. 344/1, 346/2] wurde kürzlich Wohngebäude ausgebaut und das Flurstück 346/2 mit einer biologischen Kleinkläranlage bebaut. Eine Entwicklung im Zeithorizont des F-Planes ist hier nicht abzusehen.

Das Pfarrlehn östlich der Alten Salzstraße [Flst. 155, 156] könnte über rd. 0,4 ha Baufläche für bis zu 3 Wohneinheiten bieten. Eine Entwicklung wird jedoch für den Zeithorizont des F-Planes kritisch eingeschätzt.

Die kleinere Lücke privater Flächen an der Postgasse [Flst. 69/2, Gemarkung Zethau] sind aufgrund topografischer Bedingungen relativ schwer zu bebauen und sollen zunächst unberücksichtigt bleiben.

Das große deutlich zu erkennende Waldhufengrundstück Zethau Nr. 117 [Flst. 49/1] könnte eine Bebauung in 2. Reihe ermöglichen, da bereits östlich und westlich Vorbildwirkungen für eine solche Struktur vorliegen. Da die Erschließbarkeit derzeit nicht abzusehen ist und der Eigenbedarf der Gemeinde im Blick gehalten werden muss, soll keine Bauflächendarstellung erfolgen.

Eine Bebauung in topografisch schwieriger Lage an der Chemnitzer Straße 3a und 4 [34/a, 36, 37/3, 37/9, 59/2, 59/3] mit höchstens einer Wohneinheit würde weiteres Zusammenwachsen von Randeck und Mulda bedeuten.

Die Bebauung östlich der Dorfstraße in Zethau [Flst. 230, 234, 241, 562, Gemarkung Zethau] würden den Waldhufendorfcharakter vor dem erhalten Waldbestand beeinträchtigen. Außerdem ist der steile topografische Anstieg nur mit hohem technischem Aufwand zu bebauen.

Hinter der Hauptstraße 16 und 17 in Mulda [Flst. 43/3 Gemarkung Mulda] könnte Gewerbe bzw. bis zu zwei Wohneinheiten (grundbuchrechtliche Klärung der Erschließung vorausgesetzt) entstehen. Diese Fläche befindet sich innerhalb der als Innenbereich ausgewiesenen Areale nach der Klarstellungssatzung.

TEILWEISE UNGEEIGNET | EINZELNE BEDENKEN STEHEN EINER BAUFLÄCHENDARSTELLUNG ENTGEGEN

Am Südhang [Flst. 130, Gemarkung Mulda]: Das topografisch sehr steil abfallende Grundstück ist Teil eines gültigen Bebauungsplanes, stockt aber seit Jahrzehnten in der Umsetzung u. a. aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Bauabsichten, vor allem jedoch aufgrund der Flächenverfügbarkeit im Zusammenhang mit Interessen der Eigentümer. Der Gemeinderat hat diesbezüglich in der Sitzung vom November 2020 bestimmt, kein Wohnbaufläche für dieses Grundstück darzustellen.

Geleitstraße [Flst. 639/1, 624/1 (teilweise), Gemarkung Mulda]: Die Flächen östlich der Geleitstraße wurden ebenfalls zur Bebauung in Betracht gezogen. Hier wären naturschutzfachliche Rahmenbedingungen zwar etwas weniger herausfordernd für die Planfassung, jedoch wurde in Gesprächen mit dem Eigentümer klar, dass eine Bebauung innerhalb des absehbaren Zeithorizontes des F-Planes keine Zustimmung erfahren wird. Eine Enteignung zur städtebaulichen Entwicklung gemäß § 85 ff BauGB ist nicht vorgesehen, sodass von dieser Fläche Abstand genommen wird.

Fraensteiner Straße [Flst. 558/1, 14/5]: Die Wiesenfläche am Ortsausgang Mulda Richtung Nassau könnte eine Schließung einer Breiter Lücke der geschlossenen Ortslage Mulda zur vorhandenen Mischbebauung an der Frauensteiner Straße darstellen. In diesem Bereich überwiegen jedoch naturschutzfachliche Bestimmungen, insbesondere ein Natura 2000-Gebiet. Dieser Bereich stellt die letzte relativ unbebaute Offenlandquerung über die Mulde dar um das Offenland-Wald-Mosaik südlich der Ortslage in ein großräumigen Bezug einzubinden.

Eppenflußweg [Flst. 476/1, 481/1, 681/2, 681/5, 691/1, 691/2 Gemarkung Mulda] Der bereits mit zwei Wohngebäuden bebaute Splitter südlich des Muldabades besitzt keinen baulichen Zusammenhang noch ein eigenes städtebauliches Gewicht. Aufgrund umliegender Schutzgebietsbestimmungen ist eine Bebauung nicht zu favorisieren.

Zethauer Straße südlich von Randeck [Flst. 174/a, 175/5, 175/7, 179/2, Gemarkung Randeck] Die Bergwiese südlich von Randeck soll aus freiraum- und naturschutzfachlicher Sicht weiterhin unbebaut bleiben.

GRUNDSÄTZLICH UNGEEIGNET | ERHEBLICHE BEDENKEN STEHEN EINER BAUFLÄCHENDARSTELLUNG ENTGEGEN

Geleiststraße [Flst. 624/1 (teilweise), 14/4, 14/5, 127, Gemarkung Mulda]: Die Flächen an der Geleiststraße zwischen den vorhandenen Bebauungen im Ortsteil Mulda und an der ehemaligen Rittergutsgemeinde sind durch Waldabstände i. S. d. SächsWaldG sowie extreme topografische Verhältnisse der Bebauung entzogen. Somit ist eine Bebauung ausgeschlossen. Für die Scheune auf dem Flurstück 14/5 wurde ein Vorbescheid zur Umnutzung als Wohnhaus erlassen.

Hauptstraße Mulda östlich und westlich Hauptstraße Nr. 8 [Flst. 29/a, 184/3, Gemarkung Mulda] Die Flächen gegenüber der geplanten Gewerblichen Baufläche könnten sich als Gewerbliche oder Gemischte Bauflächen zur Erweiterung vorhandener Flächen anbieten, jedoch befinden sich die Flächen in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Hauptstraße Mulda westlich von Hauptstraße 97 [Flst. 110/1, 110/b, Gemarkung Mulda] Die unbebauten Flächen befinden sich innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes und sind somit von Bebauung frei zu halten.

Mittelstraße Mulda [u. a. Flst. 133/a 134/1, 139 usw., Gemarkung Mulda] Die Flächen im Ortskern von Mulda befinden sich innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes und eignen sich folglich nicht zur Nachverdichtung.

Helbigsdorf zwischen Chemnitzer Str. 18 und 20 [155, 164/1, 164/2, 166/a, 194/1] Die Freiflächen zwischen der Ortslage Helbigsdorf und Randeck sind aufgrund freizuhaltender Grünzäsuren (R-Plan) zur Bebauung ungeeignet.

#### **4.2.6 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

RECHTSGRUNDLAGE: § 5 (2) NR. 2 A) BAUGB

Flächen für den Gemeinbedarf sind vor allem historisch gewachsene zentrale Punkte, die der Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dienen.

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Schule, Hort- und Kindertagesstätte, Turn- und Sporthalle, Kirchen) sind im Plan durch Symbole in ihrem Bestand dargestellt. Erweiterungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Die Gemeinde Mulda hat in dem vergangenen Planungszeitraum umfangreiche Bauvorhaben im öffentlichen Bereich bewirkt. Hinsichtlich der kulturellen Infrastruktur verfügt die Gemeinde Mulda über das Kulturhaus Muldentalhalle / Haus des Gastes mit einer Informationsstelle und einer Gemeindebibliothek sowie dem Muldabad. Damit wird die Attraktivität gesteigert und einer touristischen Entwicklung Rechnung getragen.

So sind in den Ortsteilen Mulda, Zethau und Helbigsdorf jeweils Feuerwehren, Kirchen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude vorhanden und im Gemeindeleben fest verankert. Schulen werden sowohl in Zethau als auch Mulda betrieben. Die öffentliche Verwaltung (Rathaus) ist in Mulda angeordnet.

Im Planungsgebiet sind die wesentlichsten Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung hauptsächlich entlang der Hauptstraße in Mulda angesiedelt. Die privaten Versorgungseinrichtungen lassen sich in der Regel nicht nach planerischen Zielen und Wunschvorstellungen angeben, da hier auch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen eine Rolle spielen. Für die weitere Entwicklung bieten sich bei Bedarf, insbesondere auf den gemischten Bauflächen, geeignete Voraussetzungen.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF AM **ERBGERICHT IN MULDA** | **0,49 HA** FÜR SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN [Flst. 60/5, 60/6 Gemarkung Mulda | als gemischte Bauflächen dargestellt: Flst. 60/4, 60/14 (teilw.), 60/15 | als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt: 60/14 (teilw.), 72/13, 72/14]

Das insgesamt rd. 1,5 ha umfassende Areal um den Erbgerichtsweg herum stellt einen komplexen Fall dar, dessen Entwicklung bereits in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen nie stattfinden konnte. Diese Agrarbrache ist mit vielen Hallen und ehemaligen Betriebsgebäuden bebaut, wo jedoch eine kontinuierlich brachfallende Nutzung zu erkennen und auch weiterhin abzusehen ist. Gebäude werden derzeit als Bauhofstandort (Erbgerichtsweg Nr. 10) Lager oder Maschinenhalle (südlich und östlich Erbgerichtsweg Nr. 10) verwendet. Andere Gebäude (Erbgerichtsweg Nr. 2 und Nr. 7) werden wohnbaulich genutzt. Zunächst war um die Jahrtausendwende vorgesehen hier ein vollumfassendes Mischgebiet zu entwickeln was aber auch mit viel Mühe und Engagement nur teilweise gelang.

Unter anderem mit dem Dorfumbauplan wurde seitens der Bevölkerung die Zielrichtung zur Entwicklung eines Wohnparks (Projekt 1.7) mit hoher Priorität versehen. Insbesondere eine Entwicklung von altengerechtem Wohnen sollte hier favorisiert werden. Zunächst wäre die Sanierung des Herrenhauses vorstellbar. Mit dem zwingend notwendigen Rückbau von bestehenden brachgefallenen Gebäuden im inneren des Rundweges sollte dann die Entwicklung zu Seniorenwohnanlage vorangehen. Ein hoher Durchgrünungsanteil könnte die schon reiche landschaftliche Ausstattung noch weiter bereichern. Die brach gefallenen Gebäude nördlich sowie östlich des Erbgerichtsweges zum Friedhof sollten abgebrochen und in die Grünflächengestaltung einbezogen werden. Die Gesamtentwicklung ist jedoch nicht von der Kommune allein zu schultern. Für die Sanierung, den Rückbau und die Erschließung bedarf es geeignete Investoren, die das Potential aufgreifen und den Standort entwickeln. Damit würden gleichzeitig städtebauliche Missstände beseitigt.

Die Darstellungen des F-Planes als Flächen für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken) beschränken sich auf den zentralen Bereich um die Runderschließung des Erbgerichtsweges mit straßenbegleitenden Flächen. Südlich und westlich werden bestehende Mischnutzungen im Bestand dargestellt. Leerstehende Gebäude, die in den Außenbereich hinausragen, werden nicht von der Bauflächendarstellung umfasst, sondern sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kurz- und mittelfristige Nutzung über den Zeithorizont des F-Planes bis 2035 hinaus als Lager und Maschinenhalle ist vorstellbar. Nicht mehr genutzte Gebäude sollten zurückgebaut und der landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung zugeführt werden. Diese Flächen eigneten sich hervorragend als Kompensationsmaßnahmen für anderweitige Eingriffe in Natur und Umwelt.

#### **4.2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

RECHTSGRUNDLAGE: § 5 (2) NR. 4 BAUGB

Im Plan wurden die bekannten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Verlauf von überörtlichen Leitungsbestand (Elektrofreileitungen, Gas mit mitgeführtem Steuerkabel und Korrosionsschutzanlage, Trinkwasser mit teilweise mitgeführtem Steuerkabel, Abwasser, Rohwasser und Äthylen), dargestellt. Bei Nutzungen im Bereich der ausgewiesenen Leitungen, zum Beispiel Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wohngebieten, Versorgungsanlagen, Wander- und Radwege, Wald und Landwirtschaft etc. ist die Schutzstreifenproblematik / Schutzzonenverordnung zu beachten und kann Einschränkungen in der verbindlichen Bauleitplanung nach sich ziehen. Gemäß gesetzlichen Forderungen muss der Schutzstreifen jeder Zeit eine einwandfreie Wartung der entsprechenden Leitung ermöglichen. Bei unterirdischen Leitungen ist u. a. der Schutzstreifenbereich von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Weiterhin darf die Mindestüberdeckung durch Maßnahmen nicht gemindert werden. Die Restriktionen der unter- sowie



oberirdischen Leitungen sind bei geplanten Maßnahmen einzuhalten und es ist vorzeitig eine Stellungnahme einzuholen.

#### WASSERVERSORGUNG

Westlich von Zethau befindet sich an der Gemarkungsgrenze ein Hochbehälter und südlich von Zethau ein Tiefbrunnen. Östlich des Ortskernes von Mulda findet sich ein weiterer Hochbehälter. Als Leitungsbestand sind im Plan nachrichtlich die Trinkwasserüberleitung von dem WW Lichtenberg zum HB Mulda einschließlich Steuerkabel, die Trinkwasserüberleitung von der Pumpstation Müdisdorf zum Versorgungsnetz Helbigsdorf, die Trinkwasserdruckleitung vom TB Zethau zum HB Zethau mit Steuerkabel einschließlich Ableitung in das Versorgungsnetz Zethau und die Verbindung zwischen Helbigsdorf und Mulda dargestellt.

#### ABWASSER

Das Abwasser von Mulda und Helbigsdorf wird in die zentrale Kläranlage in Lichtenberg abgeführt. Die Errichtung einer zentralen Abwasserbehandlung in Zethau ist nicht vorgesehen. In der Gemeinde Helbigsdorf ist der Bau eines Nebensammlers vorgesehen.

Im Ortsteil Mulda / Geleitstraße verläuft der Abwassersammler im südlichen Teil in der Straße, dann im Bereich des Bades in der Bachaue, um dann wieder im Bereich der Straße zu verlaufen. In Mulda verlaufen die Hauptsammler im Bereich der Haupt- und Mittelstraße, um dann gemeinsam mit dem Sammler aus Helbigsdorf im Muldetal nach Norden in die Kläranlage Lichtenberg abzuführen. In Helbigsdorf verläuft der Sammler zum Großteil im Bereich der Hauptstraße und der Bachaue. Im Bereich des Ortsteiles Randeck verläuft der Sammler in der Alten Poststraße. Von Dorfchemnitz verläuft im Bahnkörper der ehemaligen Schmalspurbahn eine Schmutzwasserleitung, welche in Mulda in das örtliche Netz einbindet.

Im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes befindet sich die Containerkläranlage Dittersbach. Die Schmutzwasserleitung von Dittersbach zur Kläranlage ist dargestellt.

#### TELEKOMMUNIKATION

Die Grundversorgung mit Fernmeldekommunikation ist gewährleistet. Ein Breitbandausbau erfolgt derzeit.

#### WINDENERGIEANLAGEN

Flächen für Windkraftanlagen sind auf dem Gebiet der Gemeinde Mulda nicht vorgesehen. Dies begründet sich darin, dass im Regionalplan keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete im Gemeindegebiet ausgewiesen sind, in denen diese Anlagen vorrangig errichtet werden sollen. Außerdem sind im Bereich der markanten Erhebungen einschließlich ihres bildbedeutsamen Umfeldes keine weithin sichtbaren störenden Bauwerke zu errichten. Die Aufstellung der Anlagen sollte konzentriert und nicht als isolierte Einzelanlagen erfolgen. Teile des Gemeindegebietes befinden sich zudem in der Abstandzone für Windnutzungsgebiete der Windkraftanlagen bei Dorfchemnitz und Dörnthal.

#### ABFALLENTSORGUNG

Grundsätzlich erfolgt die Regelung aller abfallwirtschaftlicher Fragen auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallbeseitigungsgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) und auf deren Grundlage erlassenen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Freiberg. Die erlassene Satzung ist einzuhalten.

In der Gemarkung Mulda besteht keine in Betrieb befindliche Mülldeponie. Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Freiberg wahrgenommen.

Bei der Errichtung von neuen Bebauungsgebieten sind ausreichend Abfallbehältnisse vorzusehen und Standortplätze für Müll und Wertstoffgefäße sind auszuweisen. Die Zu- und Durchfahrt der Müllfahrzeuge muss entsprechend den Forderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen / Müllbeseitigung gesichert sein. Weitere Regelungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

#### LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Gemäß Sächs. Brandschutzgesetz ist die Gemeinde für die Bereitstellung der notwendigen Löschmittel für den Grundschutz verantwortlich. Dabei ist die bereitzustellende Löschwassermenge von der Art und Nutzung der Gebäude sowie deren baulicher Charakteristik abhängig. Der allgemeine Löschwasserbedarf, der in der Regel für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen soll, beträgt für Wohngebiete 48 – 96 m<sup>3</sup>/h und für Misch- und Gewerbegebiete 96 – 192 m<sup>3</sup>/h. Die Entfernung für Bauten bis zur nächsten Löschwasserentnahmestelle soll 300 m betragen.

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Mulda kann über die Löschwasserversorgung über den Grundschutz und zum anderen über die unmittelbare Löschwasserversorgung im Umkreis von ca. 300 m von den offenen Entnahmestellen im Gemeindegebiet sichergestellt werden.

#### MULDA

- die unmittelbare Löschwasserversorgung von der Mulde und anderen offenen Gewässern (Teiche)
- am Bebauungsgebiet Geleitstraße - Löschwasserversorgung durch das angrenzende Muldabad

#### HELBIGSDORF:

- die unmittelbare Löschwasserversorgung vom Dorfbach und offenen Gewässern

#### ZETHAU:

- die unmittelbare Löschwasserversorgung vom Dorfbach
- zum größten Teil nur durch offene Gewässer (Teiche), weil das Hydrantennetz im gesamten Ort noch nicht voll ausgebaut ist und deshalb das Löschwasser nur für den Erstangriff ausreicht

Außerdem muss ein zweiter Rettungsweg gesichert sein. Zweite Rettungswege können über einen zweiten Treppenraum, über eine Außentreppe oder über ein Fenster und Leitern der Feuerwehr führen. Der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr setzt voraus, dass die notwendigen Rettungsgeräte vorgehalten werden können und dass Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sind (Gebäude mittlerer Höhe nach § 2 Abs. 3 SächsBO). Bei baulichen Anlagen besonderer Art oder Nutzung (§ 52 SächsBO) ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Die Durchführung von Rettungseinsätzen als auch die Durchführung von Löscheinsätzen durch die Feuerwehr setzen voraus, dass die Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h. dass die Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt oder indirekt erreicht werden können.

#### **4.2.8 Flächen unter denen der Bergbau umgeht**

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Flächen, die als bergschadengefährdete Gebiete ausgewiesen sind. Nicht überall ging unter diesen Flächen der Bergbau um. Hierzu zählt zum Beispiel auch teilweise der Verlauf des Zethauer Kunstgrabens. Diese Bereiche sind im nachrichtlich übernommen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen sind entsprechend § 7 Sächsischer Hohlraumverordnung bergamtliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen. Sollten bei Erdarbeiten im Planungsgebiet alte Grubenbaue bzw. in nichtoffener Bauweise errichtete, unterirdische

Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Bergkeller, Luftschutzbunkeranlagen u. ä.) angetroffen werden, bzw. Ereignisse eintreten, welche möglicherweise damit in Zusammenhang stehen (z. B. Tagebrüche, Senkungen), so ist dies beim Oberbergamt zu melden.

Im Geltungsbereich des F-Planes befinden sich die Restlöcher mehrerer alter Tagebaue. Für die Tagebaurestlöcher ergibt sich die ordnungspolizeiliche Zuständigkeit des Oberbergamtes aus der o. g. Hohlraumverordnung.

#### **4.2.9 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Das Osterzgebirge war in der Vergangenheit immer wieder von katastrophalen Hochwasserereignissen betroffen. Eines der größten war das Sommerhochwasser im August 2002. Es wurde im Erzgebirge durch extreme Regenmengen von über 400 Millimetern pro Quadratmeter in 72 Stunden ausgelöst. Die Schäden hier und in benachbarten Regionen waren verheerend. Um für das Flussgebiet der Freiburger Mulde einen effektiven Hochwasserschutz zu erreichen, sind die Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Oberbobritzsch und Mulda einschließlich eines Überleitungsstollens geplant.

Für die Bobritzsch und die Freiburger Mulde wurden 2003 und 2004 Hochwasserschutzkonzepte erarbeitet, die durch das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft bestätigt wurden.

Die Hochwasserrückhaltebecken Oberbobritzsch und Mulda einschließlich des Hochwasserüberleitungsstollens sind Teil der fortgeschriebenen Konzepte und wirken jeweils als eigenständige Stauanlagen. Sie sind Grundlage für den Schutz der Gemeinden an Bobritzsch und Freiburger Mulde und wirken bis zur Stadt Döbeln.

Der Standort des Rückhaltebeckens Mulda befindet sich am Chemnitzbach etwa 3 Kilometer von der Gemeinde Mulda entfernt. Der Überleitungsstollen zweigt an der Freiburger Mulde südlich des Bahnhofpunktes Nassau ab und endet an der Stauwurzel des Rückhaltebeckens. Das Vorhabengebiet liegt im Naturraum Osterzgebirge und ist durch die Täler der beiden Flüsse geprägt. Wie beim Hochwasserrückhaltebecken Oberbobritzsch haben auch hier umfangreiche hydrologische und bautechnische Untersuchungen die gewählten Standorte als beste Lösungen ergeben.

Im Stauraum des zukünftigen Hochwasserrückhaltebeckens Mulda befindet sich keine Besiedlung. Von dem Bau der Stauanlage ist aber die Kreisstraße K7733 zwischen Mulda und Dorfchemnitz betroffen. Sie wird auf rund 800 Metern Länge im Talhang als Rampe über den Damm verlegt und entlang des geplanten Stauraums auf rund 1,8 Kilometern instandgesetzt.

Die Stauanlage ist als Trockenbecken mit ökologischer Durchgängigkeit konzipiert. Sie wird nur bei Hochwasserereignissen eingestaut. Beim Einstau wird der Abfluss automatisch gesteuert und das Wasser stufenweise an den Bachunterlauf abgegeben. In Verbindung mit dem Überleitungsstollen können bis zu 5,41 Millionen Kubikmeter Wasser des Chemnitzbaches und der Freiburger Mulde zurückgehalten werden.

Das Absperrbauwerk (Damm) hat eine Kronenlänge von etwa 230 Metern. An der Basis ist das Bauwerk rund 118 Meter breit. Der Steinschüttdamm erhält mittig eine Asphaltbetonkerndichtung. Diese Kerndichtung wird auf einem Kontrollgang aus Stahlbeton gegründet. Für den Damm sind etwa 286.000 Kubikmeter Schüttmaterial notwendig. Es wird – wie beim Becken Oberbobritzsch – aus einer Entnahmestelle in der Nähe des Bauwerks und zusätzlich aus dem Ausbruchmaterial vom Überleitungsstollen gewonnen. Die Entnahmestelle wird anschließend wieder verfüllt und landschaftlich gestaltet. Die Dammoberfläche erhält eine Schotterrasenbegrünung.

Der Chemnitzbach wird über einen Durchlass im Talgrund durch den Damm geleitet. Beidseitig angeordnete Flügeltore ermöglichen, dass dieser Ökostollen mit rund 64 Metern deutlich kürzer ist als die

Dammbasis. Bei normaler Wasserführung bis zu einem Abfluss von 10,6 Kubikmeter pro Sekunde wird der Bach hier in einem naturnahen Bett durch den Damm geführt. So ist der Damm für Lebewesen am und im Wasser passierbar. Eine zweite Öffnung im Stollen hat die Funktion eines Betriebsauslasses. Wird das Becken eingestaut, wird hierüber das Wasser gedrosselt in zwei Stufen in den Chemnitzbach abgegeben (6,5 bzw. 12,4 Kubikmeter pro Sekunde). Die Kreisstraße K7733 wird im Einstaufall gesperrt. Eine Umleitung erfolgt dann für wenige Tage über das weitere Straßennetz.

Auch für das Hochwasserrückhaltebecken Mulda ist die Sicherheit der Stauanlage weit über die geplante Schutzwirkung hinaus gegeben. Wie beim Hochwasserrückhaltebecken Oberbobritzsch wurde für die Bemessung des Absperrbauwerks und der Hochwasserentlastungsanlage ein zehntausendjährliches Hochwasserereignis zugrunde gelegt. Die Hochwasserentlastungsanlage ist als Überfall in Form eines Kelches geplant.

Er befindet sich an der linken Hangseite. Führt die Freiburger Mulde mehr als 22 Kubikmeter Wasser pro Sekunde, wird außerdem der Hochwasserüberleitungsstollen aktiviert und leitet bis zu 36 Kubikmeter Muldewasser pro Sekunde in das Hochwasserrückhaltebecken Mulda. Der geplante Stollen mit einem Durchmesser von 4 Metern ist circa 4 Kilometer lang und befindet sich in bis zu 117 Metern Tiefe überwiegend in standfestem Fels.

Das Wasser wird aus der Freiburger Mulde seitlich über ein Einlaufbauwerk entnommen. Dieses Bauwerk entsteht in Verbindung mit einer ökologisch durchgängigen Wehranlage.

Der Zuleitungskanal vom Einlaufbauwerk zum Überleitungsstollen unterquert als 60 Meter langer Tunnel eine Bahnlinie und eine ehemalige Bahnlagerfläche. In diesem Bereich wird das Betriebsgebäude für den Stollen mit Steuerungstechnik und Pegelmesseinrichtung gebaut.

Das Auslaufbauwerk des Hochwasserüberleitungsstollens am Chemnitzbach liegt bei Dorfchemnitz an der Buswendeschleife südlich des Steinbruchweges. Die Gesamtlänge dieses Bauwerks beträgt 210 Meter.

Das Vorhaben wurde wie das Vorhaben „Neubau HRB Oberbobritzsch“ Ende 2009 zur Genehmigung im Rahmen eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens bei der Landesdirektion Sachsen als dafür zuständige Genehmigungsbehörde eingereicht. Parallel wurde in 2010 ein Zielabweichungsverfahren bzgl. der damals bestehenden Regionalplanung durchgeführt und positiv für die beiden HRB und den Überleitungsstollen beschieden. Im aktuellen Regionalplan sind Vorranggebiete für Hochwasser (Überschwemmungsbereich) und die Vorhaben als Vorrangstandorte für Technischen Hochwasserschutz ausgewiesen.

Aufgrund eines noch anhängigen Klageverfahrens gegen den im Oktober 2014 erlassenen Planfeststellungsbeschluss für das HRB Oberbobritzsch verzögern sich auch die Planungen und das Genehmigungsverfahren für das HRB Mulda und den Überleitungsstollen. Von daher kann derzeit seitens der LTV als Vorhabenträgerin kein verlässlicher Termin für einen Baubeginn benannt werden. Die geplante Gesamtbaubauzeit (Straße, HRB, Überleitungsstollen) beträgt ca. 7 bis 8 Jahre.

### **4.3 Bedarfsgegenüberstellung**

Es wurde ein rein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von 6,9 ha prognostiziert. Diese umfassen 4,5 ha (bzw. 48 Wohneinheiten) aus der inneren Bedarfsverschiebung sowie 2,4 ha (Viertel von 9,5 ha bzw. 130 Gebäude) Ersatzbedarf für Flächen in Überschwemmungsgebieten.

Die Summe der unter 4.2.1 Wohnbauflächen ( W ) und 4.2.2 Gemischte Bauflächen ( M ) (ohne Kleinstentwicklungsflächen bis max. 3 Wohneinheiten durchschnittlich 0,25 ha) dargelegten Flächen beträgt

4,2 ha und je nach Bebauungsdichte 23 bis 28 Wohneinheiten. Dies entspricht einen etwas geringeren Umfang als die Bedarfsverschiebung.

Zusätzlich sind in Summe 5,1 ha an Kleinstentwicklungsflächen innerhalb der Ortsteile Zethau, Helbigsdorf und Randeck mit rd. 33 bis maximal 45 Wohneinheiten zu addieren. In Anbetracht, dass die Kleinstentwicklungsflächen aufgrund von Eigentumsrechten usw. nicht sämtlich aktiviert werden können, zeigt sich ein annähernd ausgewogenes Konzept.

<b>Die Darstellungen im F-Plan entsprechen in weiten Teilen dem prognostizierten Bedarf.</b>
--

## **4.4 Landschaft und Naturraum**

### **4.4.1 Gebiete mit hohem Entwicklungspotential der Landschaft**

Als solche Gebiete können vor allem die im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsuren angesehen werden. Die Regionalen Grünzäsuren befinden sich an der Grenze zwischen Mulda und Helbigsdorf und im westlichen Teil des OT Helbigsdorf. Sie erfüllen die Funktion für die siedlungsnahe Erholung und verhindern das Zusammenwachsen dicht beieinanderliegender Siedlungsgebiete. Dazu zählen außerdem die markanten Kuppen und Höhenzüge wie Bernhardshöhe-Alpstein und in Zethau der Schattenberg-Ziegenschloss. Östlich von Mulda verläuft der Mulde-Gimmlitz-Rücken. Diese markanten Erhebungen sind in ihrer äußeren Gestalt zu erhalten. Störende Bauwerke wie Windkraftanlagen etc. sind auf den prägenden Erhebungen nicht zu errichten. Der Schutz der landschaftsprägenden Erhebungen erstreckt sich auch auf deren bildbedeutsames Umfeld.

Weiterhin sind hierzu die Schutzgebiete, insbesondere das NSG Großhartmannsdorfer Teich, die beiden Landschaftsschutzgebiete und die Talräume der Mulde, des Zethaubaches, des Helbigsdorfer Baches und des Chemnitzbaches sowie die Helbigsdorfer Teiche und zahlreiche kleine Seitenbachtäler und Waldgebiete zu zählen.

### **4.4.2 Land- und Forstwirtschaft**

Die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind im Plan dargestellt. Zur Unterstützung der Ziele zur Erhaltung der Kulturlandschaft und des flächensparenden Bauens erlaubt § 35 (4) Abs. 4 BauGB eine Vereinfachung von begünstigten sonstigen Vorhaben, durch die Befreiung von Darstellungen des F- oder L-Planes, der Prämisse gegen die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder der Befürchtung über die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind und die Voraussetzungen nach § 35 (4) BauGB erfüllen. Dazu können beispielsweise

- die Nutzungsänderung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes,
- der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle,
- die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
- die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden,
- die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen oder
- die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes

zählen. Wie bereits dargelegt, werden ein Großteil der Landwirtschaftsfläche von der Agrargenossenschaft Großhartmannsdorf sowie von weiteren landwirtschaftlichen Einrichtungen im Haupterwerb bewirtschaftet. Die restlichen Flächen werden in landwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeit in geringem Umfang als Ackerland, Dauerwiesen oder Mähweiden bewirtschaftet. Die Größe der landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt ca. 2.800 ha. In die im Plan dargestellten landwirtschaftlich genutzten Flächen fallen auch die bebauten Bereiche des Außenbereiches, wie Stall und Hofanlagen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Gemeindegebiet soll nach den Zielen einer guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft erfolgen.

Im Plangebiet sind Aufforstungsflächen ausgewiesen. Die Aufforstungsflächen liegen im Bereich des Kadenlochweges im östlichen Teil der Gemeinde, im Bereich eines Fichtenwaldkomplexes südlich von Mulda und im Bereich eines Laubwaldkomplexes südlich der Halde Helbigsdorf und auf der Halde. Weiterhin existieren drei kleinere Aufforstungsflächen nördlich des OT Helbigsdorf sowie eine Aufforstungsfläche östlich des Rittergutes in Mulda. Im Landschaftsplan werden weiterhin Aufforstungsflächen aus Gründen des Erosionsschutzes vorrangig vorgeschlagen. Da es sich bei den betroffenen Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, sind sie obligatorisch in Dauergrünland umzuwandeln, um somit dem Wirtschaftszweig der Landwirtschaft keine zu hohen Ertragseinbußen zuzumuten.

Dennoch sollen einige Aufforstungsflächen übernommen werden, um den Waldanteil im Gemeindegebiet zu erhöhen und den o. g. Erosionsschutz Rechnung zu tragen. Im Einzelnen sind dies Flächen westlich des Herrenweges, östlich von Zethau, kleinere Flächen südlich und nördlich von Helbigsdorf, eine Fläche westlich der Geleitstraße und eine Fläche nordöstlich des Eichwaldes. Insgesamt sind ca. 1.300 ha als Flächen für Wald einschließlich Aufforstung ausgewiesen.

Die Planzeichnung wurde mit den digitalen Daten des geoportals<sup>27</sup> überprüft um die ausgewiesenen Waldflächen i. S. d. SächsWaldG zu übertragen. Da die Bewertung in Einzelfall durch die untere Forstbehörde erfolgt und nicht an dem Kataster auszumachen ist, ist die Darstellung nicht abschließend.

Des Weiteren werden Vorranggebiete Waldmehrung aus dem R-Plan übertragen. Hierfür wurden bereits im Rahmen der R-Planerstellung Abstimmungen zu deren Lage mit den Nutzern geführt. Diese setzen den Belang der Waldmehrung in einem großmaßstäblichen Kontext um.

Bei der Festlegung der Baugebietsgrenzen ist der gesetzliche Mindestabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu angrenzenden Waldflächen zu beachten.

Bei der Festlegung der Grenzen von Bebauungsgebieten wurde darauf geachtet, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe weiter bewirtschaftet werden können.

Die Wirksamkeit vorhandener Meliorationsanlagen, Vorfluter, Dränagen und die Erhaltung von Wegen sind in den weiteren Planungen zu beachten.

Einzigst bekanntes Flurbereinigungsverfahren wurde 1999 als Regelneuordnungsverfahren in den Flurbereinigungsgemeinden Dorfchemnitz und Mulda angeordnet. Dieses Gebiet streift Mulda nur knapp im Osten.

#### **4.4.3 Öffentliche und private Grün- und Erholungsflächen**

Auf Grund der geschichtlich begründeten ländlichen Struktur der OT Helbigsdorf und Zethau, aber auch auf Grund der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Erholung und Freizeitgestaltung, kommt dem

---

<sup>27</sup> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) auf [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de); Zugriff 16.12.2019.

Freifächensystem besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig tragen Grünflächen und Grünbestände zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherung von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt bei.

Mit der Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohn- und Lebensraum ist die Schaffung eines zweckmäßigen und naturnahen Wohnumfeldes verbunden. Die innere Ausgewogenheit der Freiräume trägt zur besseren Funktionalität des Gesamtortes bei.

Die in Zethau und Helbigsdorf den Drei- und Vierseitenhöfen vorgelagerten Streuobstwiesen prägen das Ortsbild positiv mit und sind zu erhalten. Streuobstwiesen sind extensiv genutzte Obstbaumbestände aus hoch- und mittelstämmigen Gehölzen, die in der Regel unregelmäßig gestreut in Grünland oder typischen Brachestadien angeordnet sind. Sie sind gekennzeichnet durch einen artenreichen Unterwuchs und vielfältigen Kleinstrukturen wie Totholz und Baumhöhlen. Erfasst sind flächige Bestände in der freien Landschaft und im Siedlungsbereich ab ca. 500 m<sup>2</sup> oder 10 Obstbäumen. Streuobstwiesen haben eine hohe ökologische Bedeutung.

Die in den Randlagen befindlichen Kleingartenanlagen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Diese Flächen sollten jedoch nicht erweitert werden.

Entlang von Wirtschaftswegen und im Bereich der ausgeräumten Ackerlandschaften sollten Bäume, Sträucher und Hecken, sowohl aus Gründen des Landschaftsbildes, des Naturschutzes und des Windschutzes, angepflanzt werden. Die Darstellung im Plan erfolgt dabei symbolisch. An Wirtschaftswegen sollte versucht werden, sofern dies möglich ist, eine beidseitige Bepflanzung vorzunehmen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Funktionalität (Wegebreite und Zufahrten) für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht eingeschränkt wird.

In Folge von zu starkem Schattenwurf auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ist in Fachplanungen oder im Einvernehmen mit dem Flächenbesitzer und -betreiber zu prüfen, ob auch eine einseitige Bepflanzung möglich ist. An verschiedenen Stellen sind Sichtachsen zu gestalten, die zum Verweilen und Betrachten einladen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Ortsrandeingrünung. So sind vor allem an dominanten und landschaftsbildbeeinträchtigenden Einrichtungen, wie Stallanlagen und Siedlungsrandern, Pflanzungen mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Bei Hecken und Gehölzpflanzungen sind ausschließlich einheimische Laubgehölze und keine Koniferen und fremdländischen Gehölze zu verwenden. Dies gilt auch für die verbindliche Bauleitplanung.

Die vorhandenen Sportplatzanlagen, einschließlich des Reitplatzes in Mulda, Helbigsdorf und Zethau sind im Plan als Grünfläche dargestellt. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 4,0 ha. In Mulda kann von einer weitgehenden Bedarfsdeckung ausgegangen werden, so dass zusätzliche Sportplatzflächen nicht ausgewiesen werden müssen.

Im Flächennutzungsplan ist das Erlebnisbad „Muldabad“ entsprechend gekennzeichnet.

In Mulda, Zethau und Helbigsdorf befinden sich im Bereich der Kirchen Friedhöfe. Der flächenmäßig größte Friedhof Mulda ist im Plan gekennzeichnet. Die Friedhöfe in Zethau und Helbigsdorf werden nicht gesondert ausgewiesen. Eine Erweiterung der Friedhofsfläche ist nicht notwendig.

Die Grünflächen, welche sich in Überschwemmungsgebieten befinden, sind als langfristige Umstrukturierung zu sehen, um eine nachhaltige Schaffung von Retentionsräumen zu sichern. Gebäude und vorhandene Nutzungen in diesen Bereichen unterliegen dem Bestandsschutz.

#### **4.4.4 Schutzgebiete**

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden nachrichtlich aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan übernommen (§ 5 Abs. 4 BauGB). Die Restriktionen und Bestimmungen die nach BNatSchG für die einzelnen Schutzgebietstypen gelten sind einzuhalten. Es ist auf eine Kennzeichnung und Bezeichnung der Schutzgebiete zu achten.

#### **4.4.5 Ökologisch wertvolle Flächen**

Neben den ausgewiesenen Schutzgebieten sind vor allem Bachauen und Feuchtwiesen als ökologisch wertvolle Bereiche so naturnah, wie möglich zu belassen und von Bebauung und intensiv landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten. Dazu zählen z. B. der Bachauenbereich in Zethau, Helbigsdorf sowie die Auenbereiche der zahlreichen kleinen Seitentäler. Durch diese Freihaltung kommt es sowohl zu einem nachhaltigen Hochwasser- als auch Gewässerschutz. Die Bereiche sollten entweder extensiv bewirtschaftet oder durch Biotopfleßmaßnahmen im Rahmen des Programms einer „umweltgerechten Landwirtschaft“ entwickelt werden. Zu diesen wertvollen Flächen zählen auch Laubholzbestände sowie Hecken und Gehölzstreifen.

#### **4.4.6 Kompensationsflächen**

Mit der Eingriffsregelung nach BNatSchG soll der status-quo des Naturhaushaltes eingehalten werden. D. h. wo Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sollen gleichzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (zusammen Kompensationsmaßnahmen) erfolgen um den Naturhaushalt mindestens in gleichem Umfang wieder aufzuwerten.

Als Kompensationsflächen können zum Teil die Flächen dienen, die zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Diese Flächen wurden aus dem Landschaftsplan hergeleitet. Im Bereich dieser Flächen existiert zum Teil ein hohes und erweiterungsfähiges ökologisches Potential. Teilweise stellen diese Flächen auch Bereiche dar, die von einer Intensiven Nutzung auszugrenzen sind, um einen nachhaltigen Gewässerschutz zu betreiben oder den Biotopverbund zu fördern. Die Aufforstungsflächen können ebenfalls als wichtige Kompensationsflächen wie ausgeräumte Bereiche in der Landschaft fungieren.

Kompensationsmaßnahmen, die vielfältige Funktionen wiederherstellen, sind beispielsweise Rückbauten, insbesondere in den Auen. Hierfür können nicht mehr genutzte Gebäude in den dargestellten Überschwemmungsgebieten ein herausragendes Potential darstellen. Insgesamt sind nach dem Dorfumbauplan 15 innerstädtische Flächenpotentiale bekannt. Der Fachteil des Brachenkonzeptes stellt diese räumlich dar. Im F-Plan wurde zudem geprüft, welche Bestandsbebauungen zurückgebaut werden sollen und gleichzeitig kein Ersatzbaupotential innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen darstellen.

Ein großräumiges Rückbaupotential bestehen (teilweise) am Erbgericht in Mulda. Hier können ungenutzte Gebäude und Versiegelungen rückgebaut werden und eine Alternative zur Bebauung darstellen. Weiterhin kann beispielsweise die brach gefallene Bebauung in Zethau auf dem Flst. 532 zurückgebaut und somit einschließlich angrenzender Flächen ca. 5.640 m<sup>2</sup> entsiegelt, bepflanzt bzw. einer Acker- oder Grünlandnutzung zugeführt werden.



Weitere allgemeine Maßnahmen könnten sein:

- ausgeräumte Ackerflächen, um den Alpstein bis zur Bernhardshöhe durch Hecken und Feldgehölze und Anpflanzung von Gehölzreihen / Alleen aufwerten, um den Biotopverbund zu verbessern
- verrohrte Gewässer und naturferne Gewässer, wie den Bach an der Wolfsgrunder Straße, den verrohrten Bach südlich des Gewerbegebietes in Helbigsdorf und den Bach südöstlich Erbgerichtsweg in Zethau, zu öffnen und zu renaturieren
- Gehölzpflanzungen entlang der Wege (im Plan symbolisch dargestellt)
- Extensivierung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Vernässung einzelner ausgewählter Grünlandbereiche durch geeignete Maßnahmen / Extensivierung

In Bezug auf Kompensationsmaßnahmen und deren Ausweisung wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich auf den in diesen Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan verwiesen.

#### EINGRIFFS-AUSGLEICHS-KONZEPT

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Umweltprüfung nach dem Entwurf vorgenommen.

Kompensationsflächen werden noch nicht verbindlich ausgewiesen, weil sich die Gemeinde Mulda die Möglichkeit der Flächenentsiegelung als prioritäre Kompensationsmaßnahme aufhalten und diese Chance nicht zu Lasten von anderweitigen Maßnahmen vergeben will.

Bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer und eventuell Pächter herbeizuführen. Sinnvolle Maßnahmen könnten dabei sogenannte produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen sein, die landwirtschaftliche Nutzung und Aufwertung von Natur und Landschaft kombinieren.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen oder Hecken entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen sollte, sofern dies möglich ist, versucht werden, eine beidseitige Bepflanzung vorzunehmen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Funktionalität (Wegebreite und Zufahrten) für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht eingeschränkt wird. In Folge von zu starkem Schattenwurf auf die landwirtschaftliche Nutzfläche ist in Fachplanungen oder im Einvernehmen mit dem Flächenbesitzer und -betreiber zu prüfen, ob auch eine einseitige Bepflanzung möglich ist.

## **4.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

#### STRAßENVERKEHR

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB auch die „Belange des Verkehrs“ zu berücksichtigen und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (bedeutsame Verkehrsflächen) darzustellen.

Alle das Plangebiet querenden Haupt- und Gemeindeverbindungsstraßen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nur eine Straßenplanung hinsichtlich in der Lage geänderter Straßenverkehrswege bekannt. Dieser betrifft die Planfeststellung zum Hochwasserrückhaltebecken Mulda, da für das Dammbauwerk die Saydaer Straße auf rd. 750 m um die Aufschüttung herum verlegt werden muss. Der sonstig notwendige Um- und Ausbau der Hauptverkehrsstraßen wird sich auf die vorhandenen Straßenzüge beschränken. Im Bereich der ortsdurchquerenden Straßen ist verstärktes Augenmerk auf die Gestaltung der Seitenbereiche (Anlegen von Fußwegen) zu legen.

Der weitere Ausbau der kommunalen Straßen und Wege erfolgt in zeitlichen und finanziell gestaffelten Abschnitten. Im Plangebiet wurde in den letzten Jahren verschiedene Parkierungspunkte im Ortszentrum von Mulda angelegt. In Zethau und Helbigsdorf sind im Zuge von Sanierungsmaßnahmen der Verkehrsstraßen Parkierungsschwerpunkte einzuplanen. In Helbigsdorf sind mit dem Umbau des Gasthofes mehrere Stellflächen geschaffen.

#### BAHNANLAGEN

Im Plangebiet verläuft die Eisenbahnlinie „Muldentalbahn“ und verbindet die Bergstadt Freiberg mit dem Erholungsort Holzhau. Der Verlauf der Eisenbahnlinie ist entsprechend dem Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt. Veränderungen sind nicht geplant.

Für den Fall der Wiedereinrichtung von Gleisanschlüssen, ist der § 6 der Anordnung über den Bau – und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA) von 1982 zu beachten. Weiterhin sind Planungsunterlagen für Vorhaben beim Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht vorzulegen, die  $\leq 30$  m zur nächsten Gleisachse einer Anschlussbahn,  $\leq 50$  m zum nächsten Streckengleis (gerade Streckenführung) und  $\leq 250$  m zum nächsten Streckengleis (gekrümmte Streckenführung) liegen. Bei Bebauungen in der Nähe von Bahnübergängen sind die Bestimmungen der Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BÜV-NE) und der StVO zu beachten.

## 4.6 Zentraler Versorgungsbereich

Für den F-Plan wurde die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches geprüft. Innerhalb der Kommune würde sich dieser ausschließlich für das Ortsteilzentrum von Mulda anbieten, sofern die Versorgung über die Nahversorgung hinausginge.

Von einer überörtlichen Versorgungsfunktion kann in Mulda nicht gesprochen werden. Unter anderem ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs weitestgehend mit einem einzelnen Discounter abgedeckt. Sämtliche umgebenden Kommunen verfügen selbst in einer näheren Umgebung über vergleichbare oder größere bzw. vielfältigere Angebote. Lediglich auf Dorfchemnitz strahlt der Versorger aus, da dort kein vergleichbares Angebot besteht. Weitere Versorgungsbereiche wie ärztliche Versorgung, Kultur usw. gehen ebenfalls nicht über ein wesentliches (und entschiedenes) Maß einer örtlichen Versorgung hinaus.

In Folge wird im F-Plan kein zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

## 4.7 Flächenbilanz

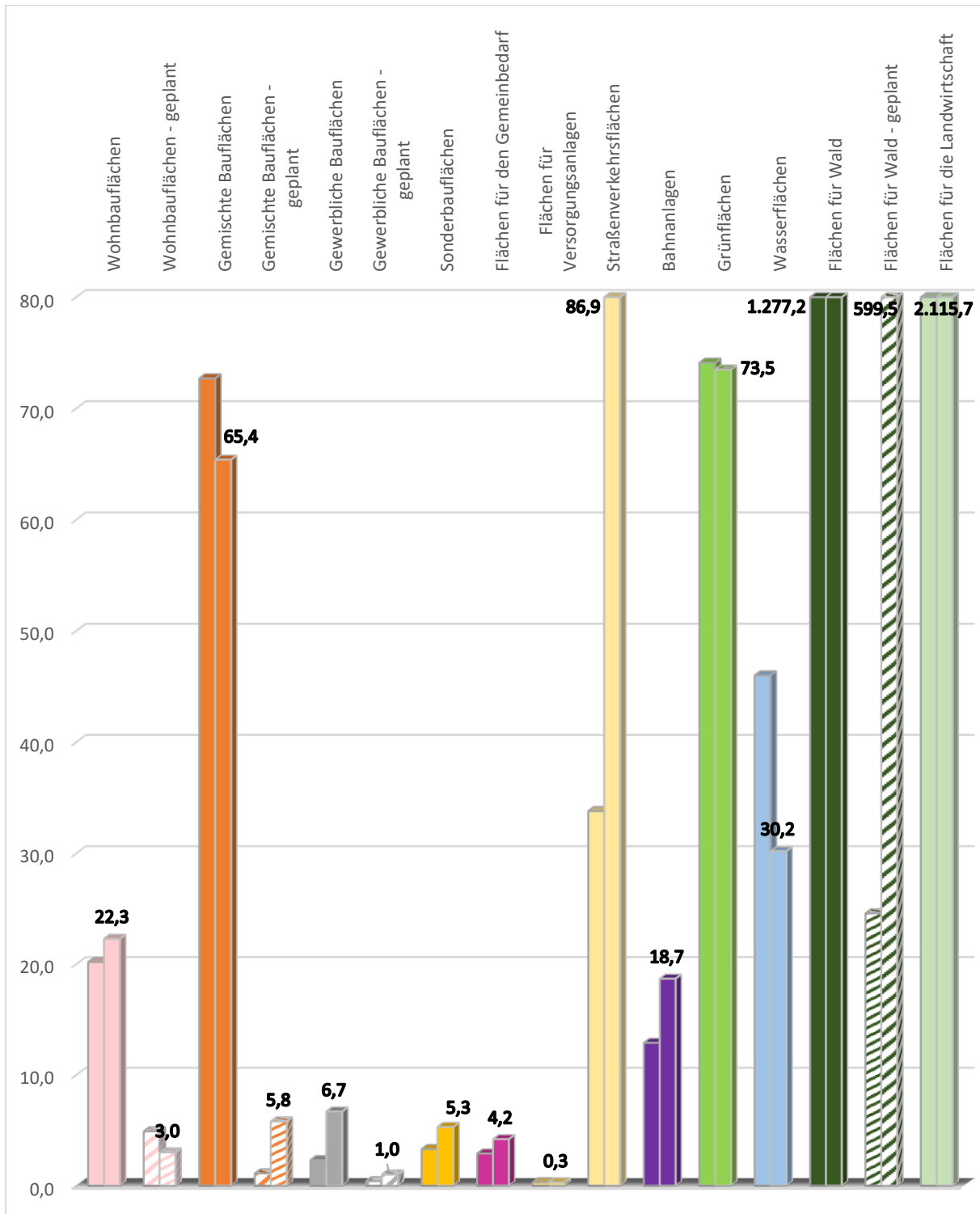


Abbildung 14: Flächenbilanz als Gegenüberstellung F-Plan 2004 (links) und aktuell (rechts – mit Flächenangabe [ha])

In der Flächenbilanz ist zu sehen, dass die bestehenden Wohnbauflächen zugenommen haben. Dies resultiert aus geplanten Wohnbebauungen, die umgesetzt wurden bzw. Randbebauungen, die durch eine Ergänzungssatzung hergestellt wurden.

Bei den geplanten Wohnbauflächen gingen sowohl die Wohnbauflächen als auch geplante Allgemeine Wohngebiete in die Darstellung ein.

Die deutlich gesunkene Flächenzahl der (bestehenden) Gemischten Bauflächen geht zu wesentlichsten Teilen auf die Reduktion von Bauflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten zurück. Hier werden rd. 10 ha nicht mehr als gemischte Bauflächen dargestellt. Einen weitaus geringeren Umfang nehmen teilweise „knappere“ Darstellungen bei bewohnten und gewerblich genutzten Hofanlagen in Zethau und Helbigsdorf ein. Dies soll einer klareren Argumentation gegen „Herausentwickeln“ in den Außenbereich helfen und die Entwicklung nach innen lenken.

Die deutliche Steigerung von geplanten Gemischten Bauflächen ist auf das zentrale Planungsziel zur Schaffung von Bauflächen innerhalb der Ortslagen zurückzuführen. Über ein Duzend solcher geplanter Gemischter Bauflächen mit einem Bebauungspotential von zwei oder drei Gebäuden befinden sich innerhalb der dörflich geprägten Ortslagen von Zethau, Helbigsdorf und Randeck. Allein in Helbigsdorf im Süden sowie in Mulda östlich der Kirche befinden sich Flächen mit rd. 7.000 m<sup>2</sup>, die eine zusammenhängende Bebauung zuließen. Zudem ist auf einen offensichtlichen Beschreibungsfehler im Textteil des F-Planes aus 2004 hinzuweisen, da die darin enthaltene Fläche nicht die Flächen am Erbgericht in Mulda umfassten. Diese müsste jedoch auch in der Flächenbilanz enthalten sein.

Die gestiegenen Gewerblichen Bauflächen sind auf Bauungen der letzten Jahre sowie der veränderten Darstellung in Zethau am Schwingereiweg zurückzuführen, da sich hier eine gewerbliche Nutzung verfestigt hat.

Mit den geplanten Gewerblichen Bauflächen sind zwei Ersatzstandorte vorgesehen, um Gewerbebetrieben eine Verlagerung aus den faktischen und ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten heraus zu ermöglichen.

Sonderbauflächen nehmen zu da nun das Muldabad nicht mehr als Grünfläche, sondern als Sondergebiet dargestellt wird, jedoch die zusammen etwas kleineren Flächen für ein geplantes Feriendorf an der alten Poststraße als auch die Kur-Klinik am Rittergut obsolet sind.

Die Erhöhung der Straßenverkehrsflächen geht hauptsächlich auf veränderte Methoden zur Darstellung zurück. Lediglich am Muldabad und am Dorfzentrum in Zethau werden Stellflächen in die Darstellungsrubrik aufgenommen. Für die Umverlegung der Saydaer Straße um das Dammbauwerk des Rückhaltebeckens ergibt sich keine wesentliche Flächenbeanspruchung, da vorhandene Verkehrsflächen nach der Herstellung zurückgebaut bzw. durch das Dammbauwerk überschüttet werden. Die Neuausweisung von überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist nicht vorgesehen.

Die markante Steigerung von Flächen für Bahnanlagen und kleinere Wasserflächen ist ebenfalls auf veränderte Methoden der Darstellung zurückzuführen. Mit den digitalen Daten der Flurstücke konnten zumeist die gesamten gewidmeten Bahngrundstücke aufgenommen werden, die zuvor lediglich als Linie dargestellt waren. Insbesondere innerhalb des Forstbestandes östlich von Mulda ist dies der Fall. Aufgrund der beidseitig freizuhaltenden Böschungen und Sichtachsen ist eine Darstellung als Flächen für Wald nicht sinnvoll.

Eine fast identische Ausdehnung von Grünflächen liegen auf der einen Seite in den Darstellungen innerhalb der Überschwemmungsgebiete sowie einzelne kleinere Grünflächen in den Ortsteilen Zethau und Helbigsdorf auf der anderen Seite auf der Darstellung des Muldabades als Sondergebiet

begründet. Die kleineren Grünflächen in den Ortslagen dienen dem Erhalt der Waldhufenstrukturen an den Standorten wo die Waldhufenstruktur noch deutlich in Erscheinung tritt.

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald haben sich in ihren Anteilen nur sehr geringfügig verändert. Verringerte Flächenumfänge sind auf die vorangegangenen beschriebenen Bauflächendarstellungen zurückzuführen. Wesentlich sind hingegen die Darstellungen der Flächen für Wald – geplant. Gemäß R-Plan werden fast 600 ha Flächen als Vorranggebiete Waldmehrung beschrieben, die nachrichtlich übertragen werden.