

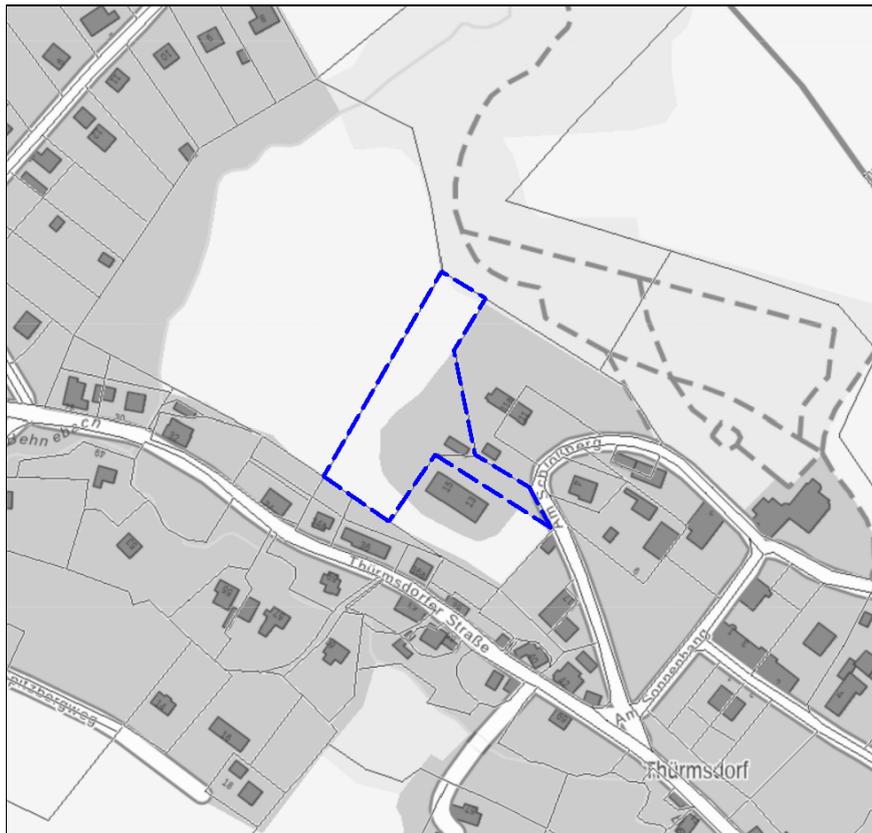
Gemeinde Struppen



Bebauungsplan Baugebiet „Am Schloss“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB)

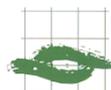
Begründung



Planfassung: 19.04.2024



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Struppen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB Baugebiet "Am Schloss" gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1 2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes soll das erforderliche Baurecht für eine ergänzende Bebauung im Bereich des Schlossberges im Ortsteil Thürmsdorf westlich der bestehenden Bebauung Am Schlossberg Nr. 11, 11a, 13 und 15 hergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und beinhaltet das Flurstück 262/19 und Teile des Flurstückes 262/21 der Gemarkung Thürmsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan zumindest teilweise bereits als potenzielle Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Da die Abgrenzung der neuen Flächenausweisung für den Wohnungsbau und die im Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz nicht mehr aktuell ist, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Mit der Herstellung des Baurechts wird der Nachfrage nach Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau in der Gemeinde Struppen insgesamt Rechnung getragen.

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Dementsprechend wird mit dem Grundstückseigentümer ein Städtebaulicher Vertrag für die Planung und Entwicklung des Standortes abgeschlossen.

Die Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Königstein wurde beauftragt, die erforderlichen Schritte zu veranlassen bzw. vornehmen zu lassen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der vorhandenen Erschließung an diesem Standort in der Ortslage Thürmsdorf ergibt sich die Möglichkeit, das Baurecht relativ kurzfristig herzustellen.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Struppen dazu entschlossen, einen Bebauungsplan durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein solches Verfahren sind gegeben.

Mit den aktuell geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 01.01.2024) wurde der § 215a BauGB eingeführt. Entsprechend dieser Regelung können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Bedingung ist, dass die Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Dementsprechend hat eine Vorprüfung des Einzelfalls stattgefunden, die als Anlage der Begründung beigefügt ist und die bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Abschluss des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB gegeben sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort an.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird dabei von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen ebenso wie von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Darüber hinaus gilt bei diesem Verfahren ebenso wie beim Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortsteiles Thürmsdorf nördlich der Thürmsdorfer Straße und südlich des Schlossareals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 262/19 und Teile des Flurstückes 262/21 der Gemarkung Thürmsdorf und hat eine Gesamtgröße von 5.921 m².

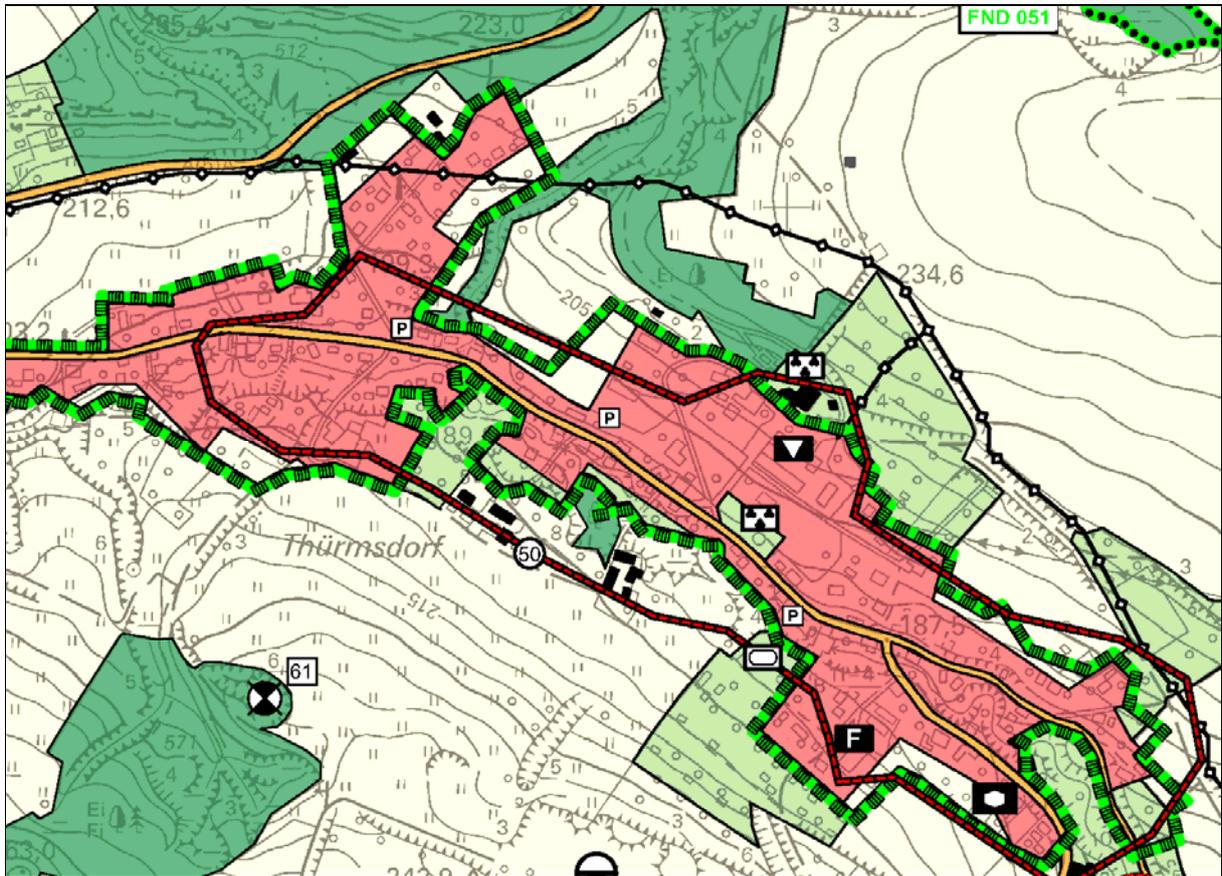
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	5.921 m ²	100 %
Wohnbauflächen – WA	3.021 m ²	51,02
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	587 m ²	9,92
private Grünflächen	2.313 m ²	39,06

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, eine ergänzende Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung zwischen Thürmsdorfer Straße und Am Schlossberg planungsrechtlich festzuschreiben.

Da die Grenze des Landschaftsschutzgebietes den Geltungsbereich in Nord-Süd Richtung teilt, wird lediglich die Fläche, die außerhalb des LSG Sächsische Schweiz liegt, für eine Bebauung mit max. 4 neuen Gebäuden geplant.

Für den gesamten zur Bebauung vorgesehenen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den planungsrechtlichen Regelungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13b BauGB wird der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet dabei noch einmal eingeschränkt, in dem alle gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für ein Allgemeines Wohngebiet soll sicherstellen, dass vorrangig die Wohnnutzung als Hauptnutzung bei der geplanten städtebaulichen Ergänzung möglich ist.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Eingrenzung eines Baufensters als ausreichende Bestimmung anzusehen.

Für die Bauweise werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Um spätere Befreiungsanträge von vornherein zu begrenzen, wird im Zusammenhang mit der Festlegung der Baugrenzen bestimmt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen einschließlich Carports und Stellflächen zulässig sind.

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen im Plangebiet beinhalten lediglich einen Vorschlag, der planungsrechtlich nicht bindend ist.

Dieser Vorschlag verdeutlicht nur die mögliche künftige Grundstücksteilung für den Vollzug des Bebauungsplanes.

Für den Teil des Plangebietes, der sich auch weiterhin im LSG Sächsische Schweiz befindet, ist jegliche Bebauung ausgeschlossen und somit sind diese Flächen lediglich als private Grünflächen festgesetzt worden.

Als grünordnerische Festsetzung ist zusätzlich eine Forderung zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen worden.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Erschließung der Wohngebäude Nr. 13 und Nr. 15. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und soll bis zur Grenze des LSG Sächsische Schweiz für die Erschließung der zusätzlichen Bauplätze verlängert werden.

Beidseitig dieser Erschließungsfläche sollen die bestehenden Parkstellflächen erhalten bleiben. Die Unterbringung notwendiger Stellflächen für die zusätzlichen Wohngebäude ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu gewährleisten.

Die vorhandene Erschließungsstraße ohne zusätzlichen Fußweg mündet in die Straße Am Schloßberg.

Technische Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung des Standortes ist die Nutzung des bestehenden Trennsystems vorgesehen.

Parallel zum vorhanden Wohnblock befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 150, der in den Kanal Am Schloßberg mündet. An diesen Schmutzwasserkanal sind auch die neuen Wohngebäude anzuschließen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist der Anschluss an den östlich des vorhandenen Wohnblocks verlaufenden Regenwasserkanal DN 200 vorgesehen, der im Folgenden südlich des Plangebietes in den Dorfbach mündet.

Vorzugslösung ist zunächst einmal die Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück, soweit die Untergrundverhältnisse dies hergeben und auch eine Rückhaltung von Regenwasser durch die Installation von Zisternen.

In einem diesbezüglichen geotechnischen Gutachten wurde die Sickerfähigkeit des Untergrundes untersucht und festgestellt, dass eine generelle Ableitung von Regenwasser aufgrund der feinkörnigen Böden nicht empfohlen werden kann.

Stellenweise ist jedoch eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Muldenversickerung möglich. Die Mulden sollten jedoch eine Überlaufmöglichkeit aufweisen. Bei der späteren objektbezogenen Planung sollte das vorliegende Gutachten vom 19.04.2024 entsprechend beachtet werden.

Für die Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Entsprechende detailliertere Angaben werden nach der Beteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange als Ergänzung in den Text der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

ANLAGEN:

ANLAGE 1

- Vorprüfung des Einzelfalls
gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB
[Landschaftsarchitekturbüro Grohmann, 01219 Dresden, Mai 2024]

ANLAGE 2

- Geotechnisches Gutachten
gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB
[Büro für Geotechnik Ivanics & Neumann PartGmbH, 01099 Dresden / 19.04.2024]