

STADT STOLPEN, OT HELMSDORF

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



„Wohngebiet Eschenallee“
im Ortsteil Helmsdorf

BEGRÜNDUNG

TEIL C

SATZUNG

Projekt: 2109
vom 06.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.#	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3#
2.#	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3#
2.1 #	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3#
2.2#	ÖRTLICHE PLANUNGEN	4#
2.3#	GRÜNORDNERISCHE BELANGE	6#
2.4#	PLANGRUNDLAGEN	6#
3.#	BESTAND	7#
3.1#	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7#
3.2#	LAGE UND EINORDNUNG	7#
3.3#	BAUBESTAND / NUTZUNG	7#
3.4#	GRUNDBESITZ	7#
3.5#	STRASSEN UND WEGE	7#
4.#	PLANUNGSKONZEPT	8#
4.1#	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	8#
4.2. #	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	8#
4.3#	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	9#
4.4#	VER- UND ENTSORGUNG	9#
5.#	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	12#
6.#	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	13#

ANLAGEN

1 – ÜBERSICHTSPLAN

2 - ENTWURFSPLANUNG REGENWASSERENTSORGUNG IB HAUSWALD BISSCHOFSWERDA VOM 14.03.2022

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Stadt Stolpen beabsichtigt die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche an der Eschenallee städtebaulich zu entwickeln.

Berührt sind Teilflächen der Flurstücke 227/8, 227/9, 227/10, 227/11 und 227/12 der Gemarkung Oberhelmsdorf.

Hier soll eine kleine Baufläche für Wohngebäude geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Eschenallee“, die direkt an den Geltungsbereich angrenzt.

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus den Flächennutzungsplan entwickelt und soll im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Im südlichen Bereich des Flurstückes Nr. 227/12 wurde der Geltungsbereich bis zum Ende der gegenüberliegenden Bebauung erweitert um eine optimale Erschließung zu ermöglichen und die Bebauung an der Eschenallee abzurunden.

Mit der Planung nach § 13 b BauGB kann auf einen Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Die Stadt Stolpen ist im Landesentwicklungsplan von 2013 in der Raumkategorie Ländlicher Raum eingestuft.

Die Stadt Stolpen gehört in den Bereich des Mittelzentrums Pirna und zum Oberzentrum Dresden.

Entsprechend Karte 3 ist Stolpen mit seinen Ortsteilen als grenznahe Gebiet ausgewiesen.

Helmsdorf ist gemäß Karte 6 dem Westlausitzer Hügel- und Bergland zuzuordnen.

Entsprechend Karte 7 befindet sich das Plangebiet unweit eines Biotopverbundstreifens Fluss- und Bachauen bzw. -täler.

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2020 sind für den Bereich der Stadt Stolpen folgende Aussagen getroffen:

Karte 2 – Das Plangebiet ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Auf Grund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen bereits 2015 an dieser Stelle das Wohngebiet W3 ausweist, gehen wir davon aus, dass die Ausweisung des Vorranggebietes eine Ungenauigkeit im größeren Maßstab darstellt.

Entsprechend Karte 3 liegt das Plangebiet im Grenzbereich zum Vorranggebiet Kulturlandschaft – Aussicht vom Kulturdenkmal in weiträumiger sichtexponierter Lage (in diesem Fall der Burg Stolpen).

In den Karten 4 bis 5 finden sich keine Aussagen für das Plangebiet.

Karte 6 – Boden- und Grundwassergefährdung

Das Untersuchungsgebiet ist als Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung gekennzeichnet. In diesen Gebieten ist der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund fehlender geologischer Deckschichten mit Schutzfunktionen gegenüber Schadstoffeinträgen durch angepasste Bewirtschaftungsformen/Nutzungen Rechnung zu tragen.

Karte 8 – Regionale Kooperation

Das Plangebiet wird der Region Dresden zugeordnet und ist durchschnittlich vom demographischen Wandel betroffen.

Karte 11 Tourismus und Erholung

Das Untersuchungsgebiet ist der Touristischen Destination Sächsische Schweiz zuzuordnen, wobei Stolpen als Ausflugsziel besonders hervorzuheben ist.

Karte 12 - Radverkehr

Der Radfernweg Deutschlandroute 4 verläuft durch die Ortslage Helmsdorf.

Karte 15 – Windenergienutzung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der harten Tabuzone (Siedlungsfläche).

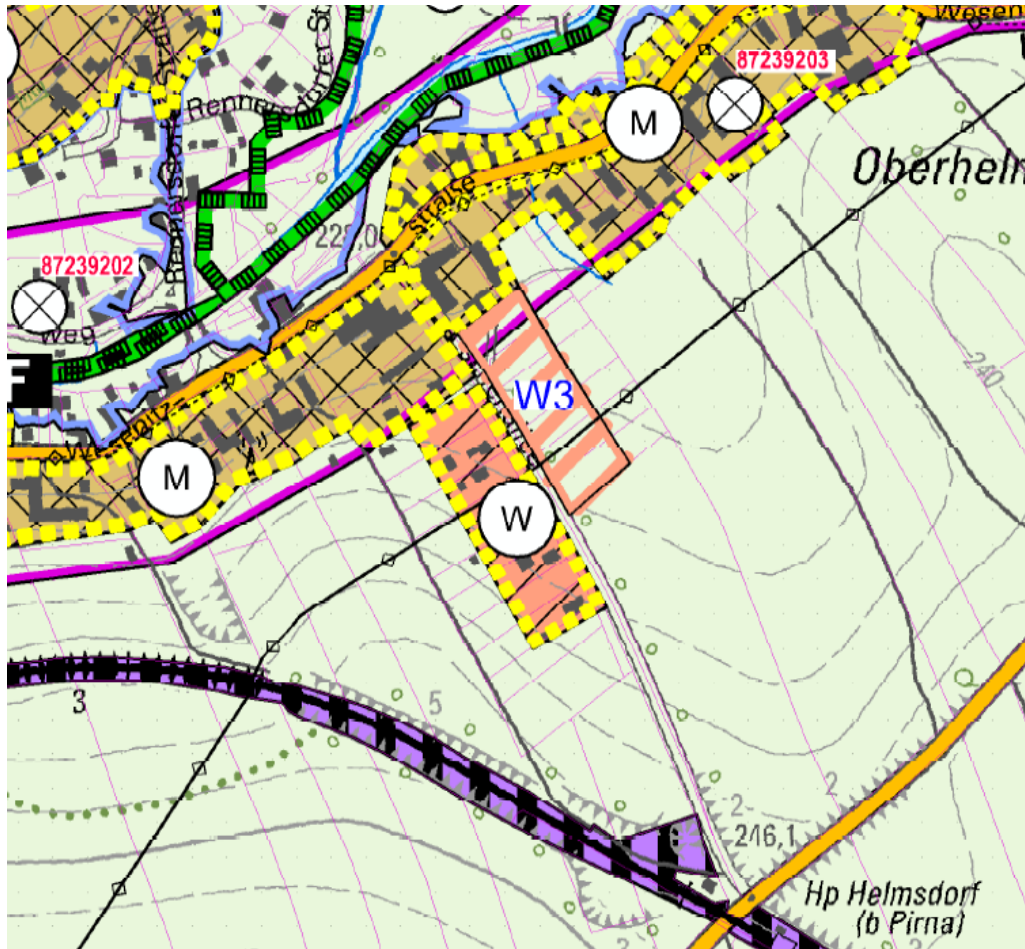
Karte 23 – Landschaftsgliederung

Das Plangebiet ist dem Westlausitzer Hügel- und Bergland zuzuordnen.

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Für Stolpen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vom 27.04.2015, mit redaktionellen Änderungen vom 28.09.2015 vor.



Ausschnitt FNP Stolpen vom 27.04.2015 mit red. Änderungen vom 28.09.2015

Landschaftsentwicklungsplan

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Aussagen in der Planung berücksichtigt wurden.



Ausschnitt Landschaftsplan Stolpen vom 27.04.2015 mit red. Änderungen vom 28.09.2015

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Grundlage für die Grünordnung bilden der Landschafts- und Flächennutzungsplan sowie eigene Erhebungen.

Die Belange der Grünordnung wurden durch die Bestandsbewertung ermittelt und nach den Grundsätzen einer harmonischen Ortsentwicklung festgelegt. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung ist auf Grund der Planbearbeitung nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Die landschaftsbildprägenden Großbäume befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes auf städtischem Gelände und werden erhalten.

2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien und deren Planaussagen
- örtliche Erhebungen
- Vermessungsplan Ingenieurbüro für Vermessung PROSURVE Königshain von 02/2022
- Entwurfsplanung Regenwasserentsorgung IB Hauswald Bischofswerda vom 14.03.2022

3. BESTAND

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt südlich der Ortslage Helmsdorf an der Eschenallee, einer Verbindungsstraße zur Staatsstraße S 164. Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 227/12 und Teile des Flurstück Nr. 227/13 der Gemarkung Oberhelmsdorf. Es wird begrenzt durch:

- landwirtschaftliche Flächen, Flurstück Nr. 227/13 im Süden
- die Gemeindestraße „Eschenallee“ im Westen
- die Ortslage Helmsdorf mit dem Flurstück Nr. 227/6 im Norden
- die Flurstücke 201/1 und 201/2 im Norden und Osten sowie
- Teile der der Flurstücke 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 227/12 und 227/13 im Osten

3.2 LAGE UND EINORDNUNG

Das Plangebiet grenzt in der Ortsmitte an die Ortslage an.

Die Eschenallee ist im westlichen Teil bereits mit kleineren Wohngebäuden bebaut. Nun soll die gegenüberliegende Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Plangebiet steigt von 231,2 m DHHN2016 im Nordosten auf ca. 237 m im Südwesten hin leicht an.

Die Erschließung wird über die Eschenallee gesichert.

Die Straße und der straßenbegleitende Gehölzstreifen bleiben außerhalb des Bebauungsplanes.

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet in einer Tiefe von ca. 50 m entwickelt. Dabei ist ein Ortsrand in einer Breite von ca. 8 m bis 10 m vorgesehen.

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Die Plangebietsflächen sind frei von Bebauung und werden als Ackerland genutzt.

Direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein schmaler ca. 1,5 m breiter Streifen Wiese (Ackerrandstreifen) mit Gebüsch Stammumfang 0,15 m bis 0,25 m der Baumarten Esche und Birke.

3.4 GRUNDBESITZ

Im Plangebiet befinden sich alle Flurstücke in Privateigentum. Die angrenzende Verkehrsfläche ist im Eigentum der Stadt Stolpen.

3.5 STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Eschenallee“ erschlossen. Die Erschließung kann direkt von der Gemeindestraße aus erfolgen.

Im Bereich der Eschenallee verläuft der Wanderweg gelber Punkt.

In der Ortslage tangiert der Deutschlandradweg D4 den Untersuchungsraum.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

Im Ortsteil Helmsdorf fehlen Bauflächen für die Ansiedlung junger Leute aus dem Ort.

Aus diesem Grund sollen beide im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen perspektivisch entwickelt werden.

Unter Aufnahme der westlichen Bebauung soll an der Eschenallee die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 8 - 9 Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Ausweisung begründet sich aus dem Bedarf an Wohnflächen in der dörflichen Lage.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Siedlungsstruktur im Bereich der Eschenallee in Helmsdorf vorhandenen Bebauung aufgenommen und weiterentwickelt.

Sie ist gekennzeichnet von einem Wechsel mittlerer und kleiner Siedlungs- bzw. Wohngebäude, die sich parallel oder senkrecht entlang der Eschenallee ausrichten.

Eine bauliche Lücke befindet sich an der Stelle, an der die überörtliche Gasleitung das Plangebiet quert. Sie ist auch auf der östlichen Seite frei zu halten.

Um den Charakter in dieser Ortssituation zu wahren, gehen die Planungen von folgenden Prinzipien aus:

- Beibehaltung des ländlichen Charakters bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen
- ortstypische Gebäudeform und Größe, lockere Gebäudestellung
- Ausrichtung der Firstrichtungen parallel oder rechtwinklig zur Eschenallee
- Anpassung an die topografische Situation
- Erhalt des Großgrünes entlang der Straße (außerhalb des Bebauungsplanes),
- Schaffung eines Ortsrandes durch Anpflanzung einer Streuobstwiese bzw. –streifens am östlichen und südlichen Plangebietsrand
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele.

Der Ausschluss der Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes. Diese Einrichtungen würden sich nicht in die städtebauliche Ordnung des Dorfes einfügen.

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Der Bebauungsplan legt landschaftstypische Hausformen mit einer begrenzten Höhenentwicklung und Gestaltungselementen wie Dachform und -neigung fest.

Die Grundstruktur leitet sich aus der am Standort vorhandenen Bebauung ab. Mit der Wählbarkeit der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zur Verkehrsfläche wird an die Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung angeknüpft

und den Anforderungen an energieoptimiertes Bauen Rechnung getragen. Die Festlegung der Baugrenzen sichert eine harmonische Siedlungsstruktur. Die Gebäudegestaltung sollte im traditionellen Sinne durch deutliches Absetzen des Obergeschosses vom Erdgeschoss, z. B. Erdgeschoss als Putzfassade, Obergeschoss mit Holzverkleidung, erfolgen.

4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt von der Eschenallee aus. Für den ruhenden Verkehr werden aufgrund des kleinen Gebietes keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Die Anzahl der Stellflächen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung. Pro Wohneinheit sind 2 Stellflächen für PKW vorzusehen.

An den Ausfahrtsbereichen der Grundstücke sind die Sichtdreiecke von Bepflanzung über 0,8 m frei zu halten um ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum zu ermöglichen.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Eschenallee wird im Bereich des Flurstückes Nr. 227/8 durch die Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ DN 80 gequert.

Die Leitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes erneuert. Dazu ist vorgesehen, die neue Leitung geringfügig nach Süden, an die Grundstücksgrenze zu verschieben.

Zur Versorgung des Gebietes mit 9 Wohngebäuden ist ein neuer Anschluss aus Richtung Hauptleitung erforderlich. Dafür wird innerhalb des Plangebietes eine Medientrasse eingerichtet - Leitungsrecht LR3.

Die Bauherren haben beim Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“ rechtzeitig einen Antrag auf Wasserversorgung einzureichen.

4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Für Helmsdorf existiert keine zentrale Abwasserentsorgung.

Für alle Flurstücke im Baugebiet sind vollbiologische Einzelkläranlagen vorzusehen. Der Überlauf der vollbiologischen Kläranlagen ist im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück Nr. 227/12 und 227/13) getrennt von der Regenwasserversickerung zu versickern. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Ablauf der Kläranlagen gemeinsam mit dem Überlauf der Regenwasserrückhaltung über den unbenannten Graben in den Flurstücken Nr. 229/2 und 229/5 der Wesenitz zuzuleiten. Eine gemeinsame Ableitung über eine Teilortskanalisation ist möglich.

4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Flurstücke Nr. 227/8, 227/9, 227/10 und 227/11 ist auf den jeweiligen Grundstücken zurück zu halten und gedrosselt im Rahmen des natürlichen Ablaufs in den auf den Flurstücken Nr. 229/5 und 229/6 verlaufenden Graben der Wesenitz zuzuleiten.

Im südlichen Bereich des Baugebietes, die Flurstücke Nr. 227/12 und 227/13 betreffend, kann das Niederschlagswasser durch geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück zu versickert werden.

Dazu sind im nordöstlichen Teil des Plangebietes Rückhaltungen mit einer Drosselung auf 1 l/s zu errichten. In der Planzeichnung sind diese Bereiche durch das Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Versickerung und Regenrückhalteanlagen gekennzeichnet.

Ergänzend dazu ist auch die Rückhaltung des Wassers in Zisternen und dessen Verwendung als Brauchwasser möglich.

Die Versickerung bedarf gemäß ErlFreihVO keiner Erlaubnis, wenn das Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht, das Grundstück nicht gewerblich genutzt und das Dach nicht kupfer-, zink-, oder bleigedeckt wird. Erst wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sollte das auf den Grundstücken anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser auf kurzem Wege einem Vorfluter zugeführt oder in ein entsprechendes Entwässerungssystem eingeleitet werden.

Die Ableitung von nur gering verschmutztem Niederschlagswasser aus nicht gewerblichen Einzelgrundstücken stellt einen Gemeingebrauch gemäß §§ 34 und 35 SächsWG dar und bedarf ebenfalls keiner Erlaubnis.

Durch die Festsetzung möglichst große Anteile unbefestigter Flächen zu schaffen, soll der Versiegelungsgrad gering gehalten werden.

4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt in begrenztem Maße aus der Trinkwasserleitung. Im Bereich Eschenallee 2 befindet sich ein Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 5 bar, das entspricht eine Entnahmemenge von 55 m³/h. Damit ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

Darüber hinaus befindet sich 300 m nördlich des Plangebiets eine Löschwasserentnahmestelle im Gewässer Wesenitz.

4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die vorhandene Niederspannungsleitung erschließbar. Die Leitung läuft entlang der Eschenallee. Die Versorgung des Plangebietes ist möglich.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank)	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen	1,0 m an allen Seiten
Ausnahme Umspannstationen bis 2 m Höhe	0,5 m an öffnungslosen Seiten

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

4.4.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt über keinen Gasanschluss, die Gasleitung verläuft in der Wesenitztalstraße. Aus derzeitiger Sicht wird kein Gasanschluss gewünscht.

4.4.7 FERNMELDEANLAGEN

Westlich der alten Hauptstraße befindet sich die Telefon-Freileitung.

Es ist möglich die vorhandenen Fernmeldeanlagen zu nutzen bzw. zu erweitern.

Ein entsprechender Antrag ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

4.4.8. MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

4.4.9 WERTSTOFFERFASSUNG

Für die Wertstoffeffassung sind die Standorte im Ortsteil Helmsdorf zu nutzen.

5. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	7.875	78,2
Grünfläche (privat)	2.191	21,8
Gesamtfläche	10.066	100,0

Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke:

8 - 9

6. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. 49/ 2021 zum Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB	19.07.21
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stolpner Anzeiger Nr. 8 vom	06.08.21
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Nr.	
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Stolpner Anzeiger Nr.	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom bis	
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungsbeschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Anzeige des Satzungsbeschlusses beim Landratsamt Sächsische Schweiz	
– Ortsübliche Bekanntmachung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Steglich
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 – Übersichtsplan
- 2 - Entwurfsplanung Regenwasserentsorgung IB Hauswald Bischofswerda vom 14.03.2022



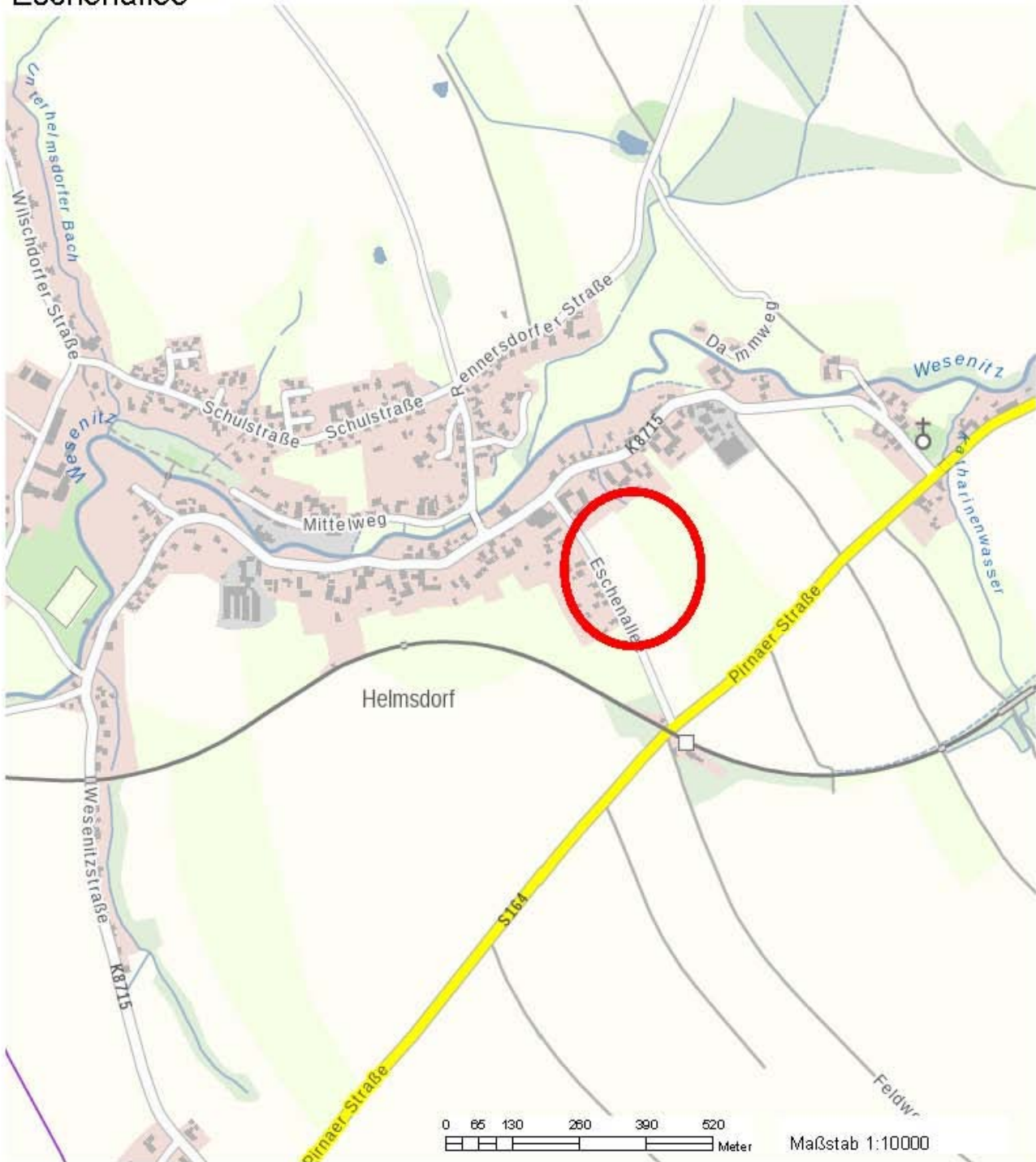
Wohngebiet
Eschenallee

Geoportal Sachsenatlas

Übersichtsplan



30.06.2021



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: servicedesk@geosn.sachsen.de