

GEMEINDE STRUPPEN, OT WEIßIG

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan „Ortslage Weißig“

BEGRÜNDUNG

TEIL C

10. ENTWURF

Projekt: 1814

vom 24.11.2014, *zuletzt geändert am 07.07.2020*

xxxxx – Änderungen gegenüber der Fassung vom 24.11.2014 und 09.03.2015

Entwurfssfassung 1- 9 - Architekturbüro Kunze, Gohrisch

Bearbeitung Entwurf 10:

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330
Fax 03596 – 566 0 331

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Verfahren	4
3.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3.1	Abgrenzung	4
3.2	Beschreibung	4
3.2.1	Lage	4
3.2.2	Vorhandene Bebauung	5
3.2.3	Landschaftsbild	5
3.2.4	Denkmalschutz	5
4.	Beschreibung der Ziele der Planung	6
4.1	Ortslage allgemein	6
4.2	Teilbereiche	7
4.2.1	Ehemalige Stallanlage der Agrargenossenschaft und Höfe südlich der Ringstraße	7
4.2.2	Erbgericht und östlich	10
4.2.3	Höfe und Siedlung	10
4.2.4	Kulm	12
4.2.5	Hotel / Restaurant ehemals Rathener Hof - neu Bei Gretel	12
5.	Gestalterische Festsetzungen	13
5.1	Dächer	13
5.2	Außenwände	14
6.	Erschließung	14
7.	Grünordnung	15
8.	Umweltbericht	16
9.	Statistik / Flächenbilanz	17
10.	Anlagen	17

BEMERKUNG:

Auf Grund eines Nummerierungsfehlers im 9. Entwurf wurde ab dem 10. Entwurf die Gliederung ab Ziffer 5 angepasst.

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die seinerzeit noch selbständige Gemeinde Thürmsdorf stellte für ihren Ortsteil Weißig im Jahre 1993 ein Örtliches Entwicklungskonzept auf, das die Ziele der örtlichen Entwicklung mittelfristig bestimmen sollten.

Das Örtliche Entwicklungskonzept floss in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein ein, der am 01.03.2007 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Königstein beschlossen wurde.

Beide Planungen stellen jedoch hinsichtlich des praktischen Baurechts keine Verbindlichkeiten dar. Das führte im Bereich der gesamten Ortslage immer wieder zur Planungsunsicherheit für Eigentümer und Investoren.

Im Verlauf der letzten Jahre entstanden an mehreren Stellen der Ortslage Planungsbedürfnisse, die jedoch allesamt wegen fehlender satzungsrechtlicher Bestimmung des Plangebietes nicht zum Erfolg geführt werden konnten. Das betrifft insbesondere:

- den Ortseingangsbereich an der ehemaligen Stallanlage
- den Bedarf zur Erweiterung der öffentlichen Stellplätze
- die baurechtliche Ordnung des Siedlungsbereichs zwischen der Rathener Straße und der Ringstraße *Weißig*
- den zersiedelten Bereich auf dem *Kulm* und
- den Ortseingangsbereich am Hotelkomplex des *ehemaligen „Rathener Hofes“ – neu „Bei Gretel“*

Die Aufstellung der Konfliktbereiche macht deutlich, dass sich der bauplanungsrechtliche und grünordnerische Ordnungsbedarf auf nahezu die gesamte Ortslage erstreckt.

Um eine geordnete und abgestimmte Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, werden die o. g. Planungsbedürfnisse deshalb nicht einzeln abgewickelt, sondern in einer Planung zusammengefasst.

Durch das Architekturbüro Kunze wurden bisher 9 Entwürfe in das Verfahren gebracht, die aus unterschiedlichen Gründen keine Rechtskraft erlangten. Seit der letzten Fassung vom Sommer 2015 ist viel Zeit vergangen und es haben sich einige Änderungen an den Bauwerken vollzogen, die in dem überarbeiteten 10. Entwurf zu beachten sind.

So bestand das Ansinnen die Fläche der ehemaligen Milchviehanlage zur Errichtung eines Saunaparks aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes heraus zu nehmen und als gesondertes Verfahren zu führen. Parallel dazu wurden 2 Einwohnerversammlungen und eine Bürgerbefragung zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Weißig durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Weißiger viele Flächen als Bauland für junge Familien wünschen, teilweise auch offen für breitere Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke sind und eine kleine Tierhaltung im bisherigen Maßstab (keine Großanlagen) weiterhin favorisieren.

Auch die Ausweisung eines Dorfgebietes wurde in verschiedenen Gremien diskutiert aber auf Grund der nicht vorhandenen Landwirtschaftsstrukturen – fehlenden Haupterwerbsbetriebe verworfen.

Das Verfahren soll in den bisherigen Grenzen des Bebauungsplanes weiter geführt werden.

2. VERFAHREN

Die Gemeinde führt das Planverfahren für einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Parallel zum Bebauungsplan *wurde* ein Grünordnungsplan aufgestellt und in die Planfassung des Bebauungsplanes integriert.

Ein weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht.

Die Stadt Königstein als erfüllende Gemeinde *beabsichtigt* den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein im Sinne § 8 BauGB Abs. 3 *zu* ändern bzw. *zu* ergänzen.

Bisher wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes diskutiert, aber noch nicht in allen Mitgliedsgemeinden finanziell untersetzt.

Die Gemeinde Stuppen stellt umgehend den Antrag an die Verwaltungsgemeinschaft Königstein die im 10. Entwurf vorgenommenen Flächenausweisungen in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Die Gemeinde schließt mit Begünstigten aus dem Planverfahren nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 städtebauliche Verträge ab.

Um die weitere örtliche Entwicklung nicht zu behindern, wird auf die Aufstellung einer Veränderungssperre verzichtet.

Nach den vielfältigen Änderungen des 10. Entwurfs ist der Bebauungsplan noch einmal komplett der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu unterziehen.

3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

3.1 ABGRENZUNG

Das Plangebiet umfasst vollständig die Grundstücke der Gemarkung Weißig: 1/1, 1/2, 1/3, 2, 3/1, 4, 5/1, 5/2, 6, 7/2, 7/6, , 7/12, *7/14, 7/15, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26*, 8, 9, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 12, 13/3, 13/4, *13/5, 13/6*, 14/1, 14/2, 15, 16, 17, 18/1, *18/2, 19/1, 19/2, 19/3, 20/1, 20/2, 21/2*, 22, 23/1, 23/2, *24/2, 24/3, 24/4*, , 25, *27/2, 27/3*, 27/4, 33/5, 34/3, *34/5, 34/6, 34/7, 35, 36/3, 36/6, 96/5, 96/6, 97/1*, 98, 99/1, 100/3, 100/4, 102/3, *102/4*, 106/2, 106/3, 107, 108/2, 113/2, 156, 157, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 159, 160/3, 160/4, *161/5*, sowie teilweise folgende Grundstücke: 30, 33/4, 33/7, 34/4, 36/4, 36/5, 112, *126*, 113/1 *und* 162 der Gemarkung Weißig. Anmerkung: Im Verlaufe des Planverfahrens wurden mehrfach Änderungen an der Katasterstruktur des Planbereichs vorgenommen. Mit dieser Planfassung wurden die Angaben zu den betroffenen Grundstücken noch einmal präzisiert.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,4 ha.

3.2 BESCHREIBUNG

3.2.1 Lage

Weißig befindet sich im Nordosten der Gemeinde Struppen. Die Ortslage neigt sich von ca.225 m am Kulm auf knapp 200 m an der nordöstlichen Bebauungsgrenze.

Östlich der Ortslage fällt das Gelände steil zum Elbtal bei Kurort Rathen ab.

Der Planbereich umfasst bis auf Ausnahme der Wohngrundstücke nördlich des Kamms auf dem Kulm die gesamte Ortslage von Weißig.

Die Grenze des Planbereichs ist bis auf wenige Flächen nahezu identisch mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Sächsische Schweiz.

Der überwiegende Teil der Ortslage Weißig ist als archäologisches Flächendenkmal ausgewiesen. Die Grenzen des Flächendenkmals decken sich nicht mit den Grenzen des Bebauungsplanes und denen des Landschaftsschutzgebietes. *Sie sind in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt.*

3.2.2 Vorhandene Bebauung

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch eine vielfältige Baustruktur. Die südliche Ringstraße und die Rathener Straße sind geprägt durch große Hofstellen, von denen noch fünf Drei- bzw. Vierseithöfe erhalten sind. Teilweise hat sich zwischen den Höfen kleinere Siedlungsbebauung eingefügt. Die Siedlungsbebauung ist jedoch auch überwiegend durch ihre Ausbildung mit 2 Vollgeschossen geprägt. Von dieser Siedlungsbebauung ist auch der gesamte östliche Teil der Ringstraße bestanden. Hier existieren nur noch fragmentarisch 3 Höfe.

Der nördliche Planbereich am *Kulm* ist im Wesentlichen von Eigenheimen *und Ferienhäusern* bestanden.

Eine abweichende Bebauung befindet sich mit dem terrassenförmig angeordneten Hotelkomplex des *ehemaligen* „Rathener Hofes“, *jetzt „Bei.Gretel“* im nordöstlichen Bereich.

3.2.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist gegliedert in

- die landwirtschaftlich geprägten Flächen im Süden und Westen des Planbereichs (überwiegend Weideflächen),
- die Obstbaumwiesen, die insbesondere die noch erhaltenen Hofstellen umschließen,
- die mit Baumgruppen (teilweise Obstbaumwiesen) durchsetzten Weideflächen, die östlich der Ortslage zur Elbe hin abfallen,
- die Kleingärten um die Siedlungsbebauung,
- die kleinen Parkanlagen in der Ortsmitte,
- den kleinen Waldsaum auf dem Kulm,
- den angrenzenden Wald, der nach Südosten steil zur Elbe hin abfällt.

Teilweise befinden sich im Planbereich kleinere Wasserflächen und verlandete Teiche.

Die ehemalige, seit 2007 abgebrochene Stallanlage am südwestlichen Ortszugang ist bereits durch eine dichte Ortsrandeingrünung aus markanten Einzelbäumen mit dichtem Heckenunterwuchs zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin abgegrenzt worden.

Die Versiegelung der gesamten Ortslage ist eher als gering zu bezeichnen.

Die gesamte Ortslage fügt sich harmonisch in die Landschaft ein.

3.2.4 Denkmalschutz

Nahezu die gesamte Ortslage wurde als archäologisches Schutzgebiet festgesetzt. Die Grenze des Gebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan

übertragen. Darüber hinaus sind **14** weitere Gebäude bzw. Gebäudegruppen (Drei- und Vierseithöfe) in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stand **Januar 2020**, erfasst und im Plan mit D gekennzeichnet.

Vom Haus Nr. 12 sind nur noch Mauerreste vorhanden. Durch die Denkmalschutzbehörde sollte die Denkmälwürdigkeit geprüft werden.

4. BESCHREIBUNG DER ZIELE DER PLANUNG

4.1 ORTSLAGE ALLGEMEIN

Die Ortslage von Weißig ist geprägt

- zuerst von der massiven Bebauung entlang der Rathener Straße und der südwestlichen Ringstraße,
- dann von dem großen Grünzug, der die Hangabbruchkante zu dem halbmondförmigen Tal bildet, das mit einer deutlichen Neigung zur Elbe abfällt, - von der lockeren Siedlungsbebauung an der östlichen Ringstraße
- und der mit einer lockeren Bebauung durchsetzten Waldkuppe des Kulms.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein wird hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gemeinde Struppen und seinem Ortsteil Weißig als Planungsziel ausgeführt:

Die Entwicklungskonzeption der Gemeinde Struppen mit seinen insgesamt 6 Ortsteilen besteht vorrangig in einer Bestandssicherung der einzelnen Ortslagen. Dabei sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen erhalten werden und nur in sehr bescheidenem Maße eine bauliche Erweiterung für den Wohnungsneubau den Bedürfnissen der Eigenentwicklung Rechnung tragen.

Für die bauliche Entwicklung stehen *kaum noch Flächen zur Verfügung, nachdem* im Ortsteil Struppen-Siedlung *die Reserven aufgebraucht sind. In den anderen Ortsteilen sind entweder keine oder nur sehr kleine Neubaulflächen für die künftige Entwicklung vorhanden. Aus diesem Grund werden im Weißig Flächen über den Bedarf des Ortsteiles hinaus angeboten.*

Die Gemeinde Struppen sollte sicherlich auch in *gewissem* Umfang von den touristischen Angeboten der umliegenden Gemeinden profitieren, was hauptsächlich in den Ortsteilen Thürmsdorf, Naundorf und Weißig von Bedeutung sein dürfte.

Ziel des Bebauungsplanes „Ortslage Weißig“ ist es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Flächennutzungsplanes die prägenden Merkmale des Ortsbildes zu erhalten und zu verfestigen.

Deshalb werden die ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Grünflächen durch besondere grünordnerische Festsetzungen geschützt. Das betrifft insbesondere die Erhaltung der großen Wiesenflächen zwischen den Höfen im Zusammenwirken mit dem ökologisch wertvollen und ortsbildprägendem Baumbestand (meist Obstbäume) *und die dorftypischen Hofbäume.*

In den letzten Jahren sind einige Streuobstbestände verloren gegangen bzw. sind ausgedünnt. Diese sind in den Festsetzungsbereichen wieder zu ergänzen.

Die ortsbildprägende Bebauung der Höfe wird insofern geschützt, dass durch die festgesetzten Baugrenzen mit Bindungen an die Geschossigkeit die Chancen für den Erhalt und die Umnutzung der Substanz gesichert werden, eine weitere Ausuferung und Verschmelzung der Bebauung jedoch behindert wird.

4.2 TEILBEREICHE

An mehreren Stellen der Ortslage sind in den vergangenen Jahren städtebauliche Konfliktpotenziale entstanden, die einer tieferen Untersuchung und differenzierteren planerischen Festsetzungen bedürfen.

4.2.1 Ehemalige Stallanlage der **Agrarproduktion „Am Bärenstein“ Struppen e.G.** und Höfe südlich der Ringstraße

Durch den Abbruch der ehemaligen Stallanlage der *Agrarproduktion "Am Bärenstein" Struppen e.G.* am südlichen Ortseingang ist eine fehlende Raumkante entstanden. Da es sich in diesem Bereich bereits um ehemals versiegelte und damit im ökologischen Sinn vorbelastete Flächen handelt, bietet sich die Errichtung einer *Wohnbaufläche* an diesem Standort an.

Die Fläche und deren nähere Umgebung ist, der damals bestehenden landwirtschaftlichen Anlage geschuldet, im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. *Dies soll im 10. Entwurf nun in Wohnbauland geändert werden.*

Bis zum 9. Entwurf des Bebauungsplanes waren die Festsetzungen zur Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Ortslage sehr eingeschränkt.

In der Bürgerbefragung vom April dieses Jahres kam deutlich zum Ausdruck, dass eine kleinteilige Landwirtschaft im Ort auch weiterhin gewünscht wird. Diesem Anliegen trägt der Bebauungsplan insofern Rechnung, dass Teile der Ortslage (Flurstück Nr. 10/1, 11/1, 11/2, 12, 99/1 und 100/4) als Mischbaufläche ausgewiesen werden. Somit ist neben der Wohnnutzung vor allem für junge Familien auch nicht störendes Kleingewerbe möglich.

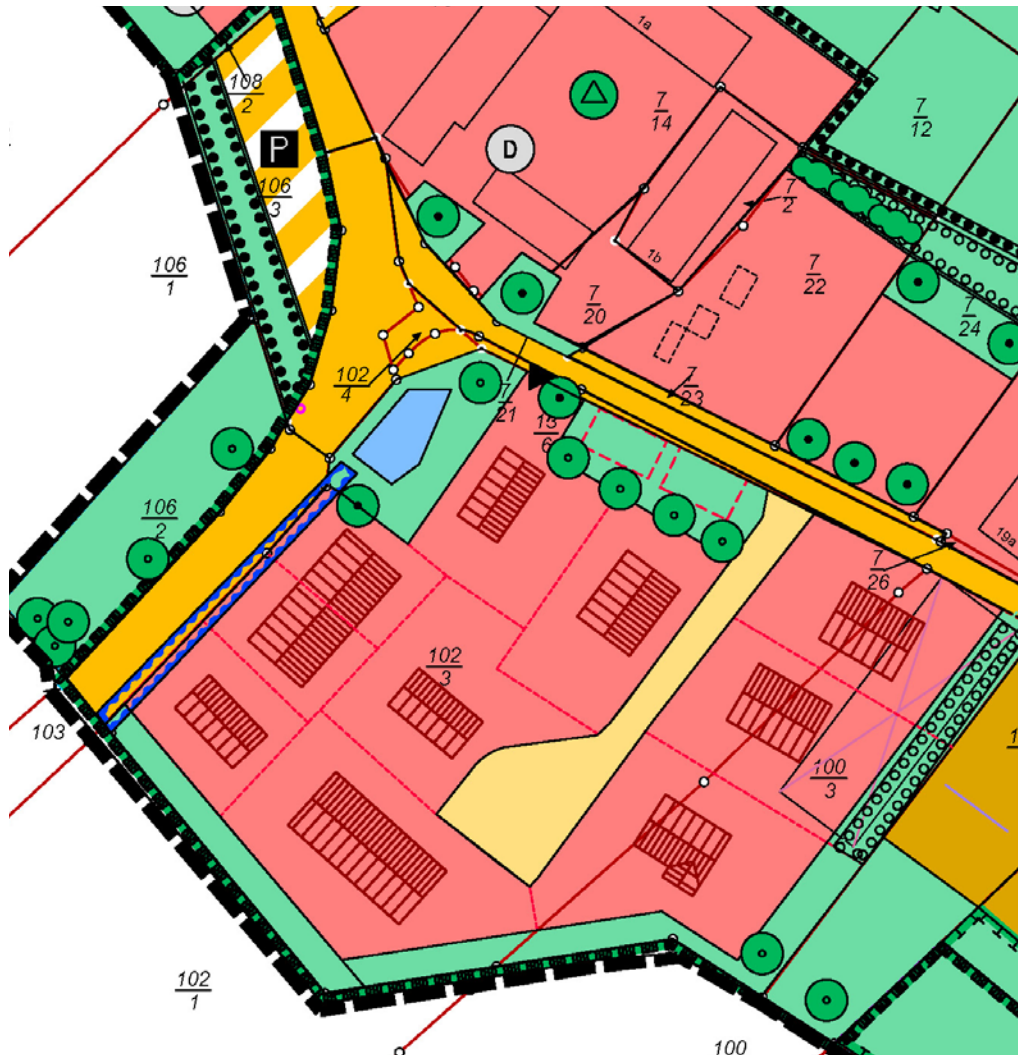
Mit der Ausweisung als Mischbaufläche wird dem Charakter des Ortes, einem Nebeneinander dörflicher Einrichtungen möglich. Wohnen und Arbeiten in enger Nachbarschaft führt zu kurzen Wegen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteiles bei. Es können dadurch regionale Kreisläufe geschaffen werden.

Im Gegensatz zu früheren Prognosen hält der Siedlungsdruck auf die Ortslagen der Sächsischen Schweiz nach wie vor an.

Mit der Ausweisung einer Erschließungsstraße und der Schaffung unterschiedlich großer Wohnbauflächen wird dem Wunsch der Einwohner zur Ansiedlung von jungen Menschen Rechnung getragen.

Zur Kreisstraße hin werden Baufelder so angeordnet, dass der Ortsabschluss durch Gebäudekanten in Richtung Westen geschaffen werden kann (siehe Empfehlung des Grünordnungsplanes). Der vorhandene Teich wird als innerörtliche Grünfläche aufgewertet und könnte in Verbindung mit der

*Haltestelle des Schulbusses und des kleinen öffentlichen Parkplatzes einen Ruhebereich bilden.
Entsprechend des Bebauungsvorschlages könnten auf der Fläche der ehemaligen Milchviehanlage bis zu 10 Einfamilienhäuser errichtet werden. Zusätzlich befinden sich im Bereich des Gehöftes Nr. 1 und östlich davon 2 weitere offene Bauflächen.*



Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag Flurstück Nr. 100/3 und 102/3

Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen erfordert in diesem Teilbereich die Verschmelzung der Flurstücke **102/3** und **100/3**, die sich zum Zeitpunkt der Planfassung in einem Eigentum befinden.

Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen) **auf dem Flurstück Nr. 106/2** soll die fehlende Raumkante zur Ortseinfahrt zusätzlich geschlossen werden.

Die vorhandene Grünfläche entstand nach dem Abbruch der ehemaligen Stallanlage (**Milchviehstall Struppen**) als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau einer neuen Stallanlage. Der **bis zum 9. Entwurf** geplante Eingriff in den Grünbereich erfordert eine gesonderte grünordnerische Bewertung, die im

Grünordnungsplan, *bzw. dessen Fortschreibung* und dessen Anlagen geführt wird.

Zurzeit befinden sich auf dieser Fläche noch eine massive Bergescheune von ca. 46 m Länge und 15 m Breite und ein ehemaliges Flachsilo, ca. 60 m x 12 m, was temporär als Lagerfläche genutzt wurde mit dazugehörigen Betonflächen.

Beide Anlagen sind vor einer Neubebauung abzurechen.

Die Agrarproduktion "Am Bärenstein" Struppen e.G. hat im Rahmen der Nachweisführung zur Erbringung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Stallanlage die Bilanz überarbeitet.

Der Bergeraum und die Silofläche waren nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen. Die Jauchegruben wurden durch anderweitige Maßnahmen ersetzt. Während die Flächen der Jauchegruben im Frühjahr 2020 durch die Agrarproduktion entsiegelt wurden, stehen die beiden anderen Bauwerke für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Auf dem Flurstück Nr. 106/2 sollen im Rahmen des 10. Entwurfes noch Pflanzmaßnahmen zur Ortseingangsgestaltung vorgesehen werden.

In diesem Planungsbereich befindet sich des Weiteren eine Altlastenverdachtsfläche, die im Bebauungsplan und Grünordnungsplan durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet ist. In diesem kritischen Bereich wird keine Bebauung vorgesehen, *an dieser Stelle sollte trotz Beseitigung der Altlast keine sensible Wohnbebauung erfolgen. Der Bereich wird als Grünfläche mit der Möglichkeit zur Einrichtung von 8 Stellplätzen für das kleine Wohngebiet vorgesehen, einschließlich der* Festsetzungen zur Pflanzpflicht.

Für diese Fläche liegt ein Geotechnischer Bericht des Ing. Büro Geoservice Bähr mit einer nachnutzungsbezogenen Gefährdungsbewertung vor. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass keine bedeutsame Risikorelevanz für die Schutzgüter Mensch, Grundwasser, Oberflächenwasser und aquatische Lebensgemeinschaften erkennbar ist.

Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Zeichnerischen Festsetzungen, die Textlichen Festsetzungen und den Umweltbericht ein.

Der dem Ortseingang gegenüber liegende Bereich des ehemaligen Jauchelagers wurde rückgebaut und entsiegelt. Als definierter Ortsauftakt erfolgt eine Pflanzung von Großbäumen mit Strauchunterpflanzung.

Unter Erhaltung ausreichender Flächen für den Kalt- / Frischlufteintrag und der Sichtbeziehungen aus der Ortslage in die freie Flur kann auf der vorhandenen Grünlandfläche *eine Bebauung gemäß vorstehender Skizze* eingeordnet werden. Durch planerische Festsetzung wird dabei sichergestellt, dass sich eine neue Bebauung harmonisch in das Ortsbild eingliedert (Zweigeschossigkeit).

Durch die Vorgabe der Firstrichtung am Ortseingang aus Richtung Struppen wird sichergestellt, dass die im Grünordnungsplan gewünschte Torsituation geschaffen wird.

Mit größeren Baufenstern soll die Flexibilität des Standortes gewahrt werden.

4.2.2 Erbgericht und östlich

Zielstellung für diesen Bereich ist es, die Erhaltung bzw. Wiedererrichtung des 4 – Seitenhofes „Erbgericht“ als Ensemble planerisch zu sichern, Raumkanten zu schließen und für eine maßvolle bauliche Ergänzungsbebauung Baurecht zu schaffen.

Dabei sollen durch grünordnerische Festsetzungen *Obstbäume* und *durch Baufelder* die Wirkung einer neu zu errichtenden Raumkante entlang der Ringstraße gesichert werden.

Die Errichtung von Gebäuden auf den Baufeldern auf den Flurstücken 2 und 3/1 an der nördlichen Ringstraße erfordert einen partiellen Grunderwerb am kommunalen Flurstücksbereich des Flurstücks *Nr. 4*.

In Weißig besteht der dringende Wunsch der Einwohner Wohnbauland für die Jugend im Ort zu sichern. Aus diesem Grund wurden

- 1. zusätzliche Baufenster auf dem Flurstück Nr. 2 und 7/24 geschaffen*
- 2. die offenen Bauplätze werden zur Stärkung der Einwohnerentwicklung im Ort bestimmt.*

Aus diesem Grund wurde die Regelung

„Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit ist nur eine Nutzung im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind diese sowohl im Sinne § 13a BauNVO als auch nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Dabei ist mindestens 1 Wohnung pro Gebäude zur dauerhaften Wohnnutzung im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorzuhalten“ in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Damit wird gesichert, das die Bauplätze zum überwiegenden Teil der Wohnnutzung für Wohnen zur Verfügung stehen.

4.2.3 Höfe und Siedlung

Im Bereich des Buswendeplatzes am südwestlichen Ortseingang ist eine Reihe von ungeordneten öffentlichen Stellplätzen entstanden, die jedoch den öffentlichen Bedarf bei Weitem nicht abdecken können. Insbesondere in touristischen Spitzenzeiten wird die Ortslage von Weißig regelmäßig zugeparkt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass dieser Entwicklung mit Verboten allein nicht entgegen gewirkt werden kann. Im Ergebnis des ungeordneten Parkens wird die Verkehrssicherheit eingeschränkt, ökologisch wertvolle Flächen werden beschädigt und die Wohn- und Erholungsqualität der Einwohner und Gäste eingeschränkt. Deshalb macht sich die Errichtung weiterer öffentlicher Stellplätze dringend erforderlich.

Dazu bietet sich die *Sicherung* von Stellplätzen *auf dem bereits eingerichteten Parkplatz (Flurstück Nr. 126)* auf einer Fläche südlich des Wanderweges zum meist frequentierten Wanderziel des Ortsteiles, dem Rauenstein, an.

Durch grünordnerische Festsetzungen (Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) soll dabei sichergestellt werden, dass der Ortsrand zur freien Weidelandschaft hin gestaffelt *und mit heimischen Gehölzen* begrünt wird.

Die Maßnahme ist mit Ausnahme der Bepflanzung während der Laufzeit des Bebauungsplanes bereits realisiert und funktioniert durch private Aufsicht recht gut. Der Bedarf ist damit leider noch nicht gedeckt.

Die Stellplätze selbst *wurden* unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und ökologischer Belange ausgeführt. Dazu werden Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes getroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser *wurde* in einem neuen Niederschlagswasserabschlagsbecken gesammelt. Auf Grund der Ausbildung der Verkehrsanlage ist mit einem eher geringen Wasseranfall zu rechnen. Sollte die Kapazität der Rückhaltung überschritten werden, soll die Versickerung und Verdunstung über die angeordnete Bepflanzung erfolgen.

Das neue Niederschlagswasserbecken soll im Bereich eines ehemaligen, derzeit verlandeten Teichs errichtet werden, durch eine festgesetzte Eingrünung zur Gestaltung des dort gestörten Ortsrandes beitragen und sich zu einem Biotoptrittstein entwickeln.

Mit der Einordnung der neuen Stellplätze in diesem Bereich sollen insbesondere der Fußgängerstrom zwischen dem öffentlichen Parkplatz am Ortseingang und dem Hauptwanderziel Rauenstein auf der öffentlichen Verkehrsfläche minimiert und die Anlage weiterer Wege in der Landschaft bzw. an der ohnehin zu engen Straße vermieden werden.

Durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt soll die Situation an der unübersichtlichen Kurve mit Kuppe entschärft werden. Ungeachtet dessen wird der landwirtschaftliche Verkehr im Einfahrtsbereich durch die Festsetzung eines entsprechenden Wegerechts ausdrücklich gesichert.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan wird das Vorhaben städtebaulich abgesichert.

Zur Vermeidung von negativen Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung wird der Parkplatz als Tagparkplatz für den Zeitraum 6.00 bis 22.00 für alle Fahrzeugbewegungen festgesetzt. Dazu ist es erforderlich, das Parkregime insbesondere durch das Verhindern der Zu- und Abfahrt nach 22.00 Uhr zu gestalten.

Um eine Verkehrsgefährdung zu vermindern, soll durch eine geeignete Beschilderung der Fahrzeugführer rechtzeitig über den Belegungszustand des Parkplatzes informiert werden.

Im Weiteren sind die Festsetzungen für diesen Bereich derart angelegt, dass der Erhalt, die Nutzung und Umnutzung der vorhandenen ortsbildprägenden Höfe baurechtlich sichergestellt wird. In Bereichen fehlender Raumkanten werden insgesamt *im Ortsbereich (ohne ehem. Stallanlage und Kulm)* Flächen für *11 Wohngebäude und 2 Bauplätze im Mischgebiet* geschaffen. Alle anderen Festsetzungen zielen auf den Erhalt der baulichen und grünordnerischen Struktur dieses Siedlungsbereichs ab.

Für die gesamte „Ortslage Weißig“ wird in den Textlichen Festsetzungen eine Regelung zur Zulässigkeit von kleineren Nutztieren getroffen. Diese Regelung ist erforderlich, da die Tierhaltung über Jahrzehnte hinweg im Ort verwurzelt ist. Die Tierhaltung ist zu Sicherung der gewachsenen dörflichen Strukturen und der ländlichen Prägung unabdingbar.

4.2.4 **Kulm**

Der Teilbereich wurde im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt. Zur Sicherung dieser Festsetzung sind eine geordnete Bebauung und Erschließung zu planen.

Diesem Planungsbedürfnis kommt der Bebauungsplan durch die Sicherung der vorhandenen Bebauung und die Einordnung von einer Einzelhauswohnfläche nach. Um eine Ausuferung der Bebauung zu vermeiden, werden die Baufelder durch Baugrenzen und Festsetzungen zu Garagen eng begrenzt.

Die Erschließung soll *zum einen direkt vom Rauensteinweg aus und für das Flurstück Nr. 157* durch eine kleine Stichstraße (*außerhalb des Bebauungsplanes - Flurstück Nr. 161/4*) von der Zufahrt zum Rauenstein aus erfolgen.

Durch grünordnerische Festsetzungen (Flächen zur Pflege und Erhaltung von Flächen des Naturschutzes) ist der Baumbestand des Bereiches zu sichern.

Für die bereits vorhandenen Gebäude Haus Nr. 7i auf den Flurstücken Nr. 156 wurde im 9. Entwurf auf den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m verwiesen. Die Anfrage bei der zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge ergab, dass auf Grund des vorhandenen öffentlich gewidmeten Weges an dieser Stelle kein Waldabstand einzuhalten ist. Aus diesem Grund wurden hier Baugrenzen festgelegt und vereinfacht. Auf die Erforderlichkeit der Verkehrssicherung wird verwiesen.

4.2.5 **Hotel / Restaurant ehemals Rathener Hof - neu Bei Gretel**

In den Jahren 1994/95 ist die Errichtung des *ehemaligen* Hotels „Rathener Hof“ genehmigt worden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich die Einrichtung in der Sanierung. Dabei soll die Kubatur im Wesentlichen erhalten bleiben.

Im übereinstimmenden Urteil betroffener Träger öffentlicher Belange wird festgestellt, dass mit der Errichtung des Hotels das Einfügungsgebot in das Ortsbild und insbesondere in Natur und Landschaft nicht erzielt worden ist. Das betrifft insbesondere auch die durch den zur umliegenden Bebauung unproportional herausragenden Giebel entstandene Raumkante zum nördlichen Ortsausgang hin.

Im Ergebnis der Genehmigung hat sich an dem Standort am nordöstlichen Ortseingang ein mittelständiger Hotelbetrieb verfestigt. Mit der Baugenehmigung und der Errichtung des Hotels am Standort des ehemaligen, wesentlich kleineren Gasthofs sind zeitgleich aber eine Reihe von Konflikten entstanden. Diese Konflikte müssen nunmehr einer Lösung zugeführt werden.

Konflikt 1: Entgegen bauordnungsrechtlichen Bescheiden wurden an der Nordostseite des Hotelgrundstücks teilweise ungenehmigt Parkplätze errichtet. Der Abbruchverfügung ist bis heute nicht nachgekommen worden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen aber die für den Hotelbetrieb unbedingt erforderlichen Flächen für den Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung ökologischer Belange und den Belangen des Landschaftsbildes ausreichend festgesetzt werden.

Konflikt 2: Die Vorbesitzer des Hotels sind ihren Auflagen hinsichtlich der grünordnerischen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild nicht nachgekommen und haben im Gegenteil die vorhandene intakte Obstbaumwiese zerstört.

Gegenstand des Bebauungsplanes sollen deshalb nunmehr auch grünordnerische Festsetzungen sein, die die Einbindung des Hotels in das Orts- und Landschaftsbild und in den Naturraum sicherstellen.

Durch Umgestaltung der bisherigen Grünanlagen soll abschnittsweise ein naturnaher Aufenthaltsbereich zur Ruhe und Entspannung geschaffen werden

Mit dem Bebauungsplan werden nunmehr die Voraussetzungen geschaffen, die Konflikte einer Lösung zukommen zu lassen.

Konflikt 1: Durch die planerischen Festsetzungen wird der vorhandene Parkplatz sanktioniert. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine ausreichende Begrünung der Stellplätze zum Ortsrand hin gewährleistet.

Konflikt 2: Durch planerische Festsetzungen, die im Grünordnungsplan für diesen Planbereich konkretisiert sind, werden die Voraussetzungen für eine harmonische Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild und in den Naturraum geschaffen.

Durch die neuen Eigentümer des Hotels "Bei Gretel" wurden weitreichende Umbau und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude unternommen, die sowohl bauordnungsrechtlich wie auch naturschutzrechtlich mit den Behörden abgestimmt wurden.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 DÄCHER

Bei der Festsetzung der Dachform wird auf die landschaftstypischen Bauformen Bezug genommen. Weißig ist geprägt von einer homogenen Dachlandschaft, die nahezu überwiegend aus Satteldächern verschiedener Dachneigungen besteht.

Diese Dachlandschaft soll durch die Festsetzung von Satteldächern und als deren Sonderform, *ausnahmsweise* Krüppelwalmdächern erhalten bleiben.

Die Dachneigung ist sehr differenziert. Während bei den Hauptgebäuden die Dachneigungen um 45° vorherrschen, sind insbesondere die großen Scheunen, deren kubatorischer Erhalt für das Orts- und Landschaftsbild auch dringend erforderlich ist, mit Dachneigungen um 35° ausgebildet.

Dieser historischen Entwicklung wird dadurch Rechnung getragen, indem in den Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen Differenzierungen zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen untereinander festgesetzt werden. Das betrifft insbesondere die Möglichkeit für die großen historisch und dorfbaulich bedeutsamen Höfe, die historisch gewachsenen Dachneigungen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Für den Umgang mit diesen Gebäuden gelten darüber hinaus die übrigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Darüber hinaus sind für Nebenanlagen die für den Landschaftsraum typischen flach geneigten Pultdächer (Schleppdächer) zulässig.

Von Bedeutung ist, dass von den Dächern auf die umgebende Landschaft keine Reflektionen und kein Nassglanzeffekt ausgehen sollen. Daraus resultieren die entsprechenden Festsetzungen.

Im Wohngebiet sollten aus ökologischen Gesichtspunkten flach geneigte Gründächer zugelassen werden.

5.2 AUßENWÄNDE

Die Geschossigkeit der Gebäude wird auf Grund der gewachsenen und zu erhaltenden Gebäudestruktur überwiegend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Charakteristisch für die landschaftstypische Baugestaltung ist die deutliche Trennung von Ober- und Untergeschoss durch vielfältige konstruktive und gestalterische Elemente. Diese Charakteristik soll durch die Festsetzung der Pflicht zur Gliederung der Fassadenflächen, ebenfalls mit den traditionellen regionaltypischen Gestaltelementen, erhalten bleiben.

Eine alleinige Festsetzung auf die Pflicht der vertikalen Holzverschalung ist nicht ortstypisch. Wenn jedoch Holzverschalungen ausgeführt werden, sollen diese im Kontext mit der Architekturform auch vertikal ausgebildet werden.

6. ERSCHLIEßUNG

Der Planbereich ist nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsträger für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation *mit Ausnahme der ehemaligen Stallfläche* vollständig erschlossen und für die zusätzlichen Anforderungen ausreichend bemessen. Für die Elbbangbereiche ist hinsichtlich Abwasserbeseitigung eine dezentrale Entsorgung festgeschrieben. Für die Erschließung des geplanten Bereiches am ehemaligen Stallgelände ist der Neubau *bzw. die Erweiterung des* Erschließungskanals erforderlich. Niederschlagswasser wird traditionell am Ort des Aufkommens durch eine örtliche Versickerung und die Verdunstung über die Vegetation beseitigt. Schäden oder Beeinträchtigungen Dritter sind aus diesem Umgang mit dem Niederschlagswasser nicht bekannt. Insofern erübrigen sich Nachweise hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit.

Für den Bereich des Wohngebietes auf dem Flurstück Nr. 102/3 wird eine Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in Richtung Westen empfohlen.

Das Leitungsnetz zur Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser wurde bei der WASS, dem Betriebsführer für diese Einrichtungen, erfragt und soweit nicht im öffentlichen Bereich verlegt, informatorisch in die Planzeichnung aufgenommen. Gleichzeitig werden entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Struppen und dem Entsorger, dem Abwasserzweckverband Königstein festgelegt.

Für das Wohngebiet im Bereich der ehem. Stallanlage sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu schaffen.

Das Erschließungsnetz für die Verkehrserschließung ist ebenfalls ausreichend vorhanden. Lediglich die Wohnbaustandorte auf dem Kulm *wurden im Vorgriff des Bebauungsplanes* durch eine neue private Stichstraße erschlossen.

Ein Konfliktpotenzial besteht hinsichtlich der saisonal teilweise sehr stark frequentierten Ortsdurchfahrt im nördlichen Planbereich. Hier ist die Straße sehr eng und kurvenreich. Die erforderlichen Regelbreiten für Fahrbahn und Fußweg sind nahezu durchgängig nicht vorhanden.

Es besteht insbesondere für Fußgänger ein hohes Gefahrenpotenzial. Die Anlage eines Fußweges entlang der Ortsdurchfahrtstraße erscheint dringend erforderlich. Hierzu sind erforderliche planerische Voraussetzungen zu schaffen. Durch planerische Festsetzungen werden jedoch vorsorglich die Voraussetzungen für die Errichtung eines Fußweges im westlichen Teil der Kreisstraße geschaffen sowie die weitere Bebauung der relevanten Straßenrandbereiche untersagt.

In diesem Zusammenhang wurde auch das Baufeld des Flurstückes Nr. 8 rechtwinklig zur Kreisstraße gedreht um in späteren Jahren die Möglichkeit zur Anlage eines Fußweges zu ermöglichen. Die Gebäude haben Bestandschutz.

Auf die Erforderlichkeit der Erweiterung von öffentlichen Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wurde bereits oben eingegangen. Mit der Flächenausweisung für einen weiteren privat betriebenen, öffentlichen Parkplatz wird dem Planungserfordernis Rechnung getragen.

Eine zusätzliche temporäre Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprüft.

Ein weiteres Konfliktpotenzial besteht in der Fußgängerführung zwischen den Erschließungsstraßen. Die historisch entstandenen öffentlichen Fußwege verlaufen teilweise über private Grundstücksflächen.

Mit entsprechenden planerischen Darstellungen werden diese Hauptfußwege im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erschließung ist gesichert.

7. GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Bewertung und Begründung zum Bebauungsplan wird in einem eigenständigen Grünordnungsplan durchgeführt.

Die Planansätze des Grünordnungsplanes *und dessen Fortschreibung* werden im Bebauungsplan festgesetzt und in diesen integriert.

Der Grünordnungsplan einschließlich seiner Begründung wird damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffe sind möglichst am Ort des Eingriffs auszugleichen. Alle Maßnahmen der Grünordnung zielen darauf ab, den Eingriff möglichst gering zu halten, erhaltene Grünbereiche zu stabilisieren und die grünordnerische Neuordnung unter dem Gesichtspunkt der landschaftstypischen und standortgerechten Pflanzauswahl zu vollziehen.

In den Textlichen Festsetzungen wurden zahlreichen Pflanzverpflichtungen

festgelegt, die der Erhaltung und der Wiederherstellung naturnaher Vegetationsformen dienen sollen.

Neben der Auswahl an Bäumen und Sträuchern werden beispielsweise strapazierfähige Wildrasen- und Kräuterrasensorten, sowie folgende Pflanzungen empfohlen:

Bodendeckende Pflanzungen	Efeu	Hedera helix
	Heide	Erica carnea
	Immergrün	Vinca minor
	Storchschnabel	Geranium in Sorten
	Bodendeckende	Rosen in Sorten
	Spindelbaum	Euonimus radicans
	Funkie	Hosta in Sorten
	<i>Sonnenröschen</i>	Helianthemum in Sorten
	Johanniskraut	Hypericum calycinum
	<i>Fetthenne / Mauerpfeffer</i>	<i>Sedum-Arten</i>
	Schleifenblume	Iberis sempervirens

8. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ortslage Weißig“ wurde ein Umweltbericht aufgestellt *und mit dem 10. Entwurf fortgeschrieben.*

Der Umweltbericht (Anlage Nr. 6 des Bebauungsplanes) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. STATISTIK / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	Größe in m²	%
Allgemeines Wohngebiet	50.126	40,3
Mischgebiet	11.223	9,0
Sondergebiet	3.296	2,6
Gemeinbedarf	963	0,8
Verkehrsflächen	12.694	10,2
Grünflächen	44.516	35,8
Wasserflächen	550	0,6
Flächen für Landwirtschaft	1002	0,8
Gesamtfläche	124.370	100,0

Geplante Bebauung:

Anzahl der freien Baugrundstücke:	24
dav. im Mischgebiet	2
dav. im Wohngebiet	22

10. ANLAGEN

- Anlage Nr. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein
- Anlage Nr. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein
- Anlage Nr. 3: Auszug aus der Anlage zum Flächennutzungsplan: Schutzgebiete
- Anlage Nr. 4: Auszug aus der Festsetzung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Sächsische Schweiz“
- Anlage Nr. 5: Grünordnungsplan, einschließlich Fortschreibung vom 04.06.2020
- Anlage Nr. 6: Umweltbericht
(mit der Anlage: Orientierende Untersuchung des Geoservice Bähr vom 30.04.2012 zum Altlastenstandort „Tankstelle Weißig“)

Dr. Schuhmann
Bürgermeister