

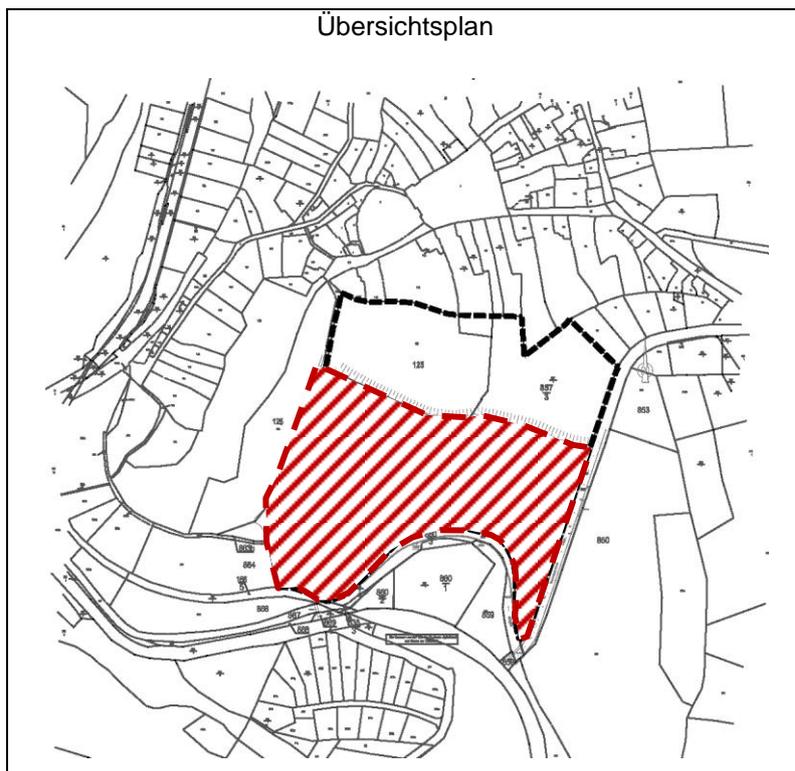
Begründung

zum

Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘, 1. Änderung Stadt Dohna

- Entwurf -

Fassung vom 14.07.2023



Dohna,
Dr. Ralf Müller
Bürgermeister

TEIL I - BEGRÜNDUNG

0	VORBEMERKUNG	5
1	PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE	5
1.1	Planungserfordernis und Planungsanlass	5
1.2	Planungsziele	5
1.3	Rechtslage / Verfahren	6
2	GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	7
2.1	Plangeltungsbereich	7
2.2	Topografie, Beschaffenheit des Geländes	7
2.3	Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen	7
2.4	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Landschaftsplan	10
4	UMWELTBELANGE	10
4.1	Altlasten	10
4.2	Altbergbau / Hohlraumgebiete	11
4.3	Artenschutz	12
4.4	Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung	12
4.5	Hochwasserschutz	12
4.6	Schallschutz	13
5	ERSCHLIESSUNG	13
5.1	Verkehrerschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung	14
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)	15
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
6.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	17
6.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	18
6.6	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)	18
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	18
6.8	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 44 BNatSchG)	19
6.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
6.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	20
6.11	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	21
7	KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)	21
7.1	Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	21
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB)	21

8.1	Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)	21
8.2	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 u. § 73 SächsWG, §§ 76 - 78a WHG)	21
8.3	Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 24 SächsWG)	22
9	HINWEISE	22
10	FLÄCHENBILANZ	23
11	GUTACHTEN / QUELLEN	24
 Teil II - Umweltbericht		 25

TEIL I - BEGRÜNDUNG

0 VORBEMERKUNG

Die Stadt Dohna liegt ca. 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Dresden zwischen der Kreisstadt Pirna und Dippoldiswalde und hat ca. 3081 Einwohner (Stand 31.12.2019). Durch Dohna fließt der Fluss Müglitz, ein Gewässer I. Ordnung. Dohna gehört zum Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 als Verdichtungsraum zum Oberzentrum Dresden und Mittelzentrum Pirna ausgewiesen. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland.

Mit der Gemeindegebietsreform in Sachsen wurden 1994 die Orte Köttewitz und Krebs eingemeindet. 1999 kamen dann auch die Dörfer Meusegast und Röhrsdorf zur Stadt Dohna.

Seit dem 1. Januar 2000 bildet die Stadt Dohna mit der Nachbargemeinde Müglitztal die Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal.

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt der Weesensteiner Straße und des Müglitz-Bogens. Das Tal der Müglitz ist an dieser Stelle geprägt von gewerblichen und industriellen Betrieben. [Auf der linken Uferseite der Müglitz stehen überwiegend die alten Industriebauten der ehemaligen Papierfabrik Dohna, die teilweise noch gewerblich genutzt werden. Südlich angrenzend befinden sich entlang der Altenberg Straße weitere Gewerbeflächen \(Dresdner Holzhof, Tischerlei, Autowerkstatt, Containerdienst und Betonwerk\)](#)

[Das Plangebiet selbst ist aktuell zum Teil eine Halde ohne bauliche Anlagen. Die gegenüberliegende Gewerbefläche der Fluorchemie Dohna GmbH befindet sich aktuell in Nutzung.](#)

1 PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE

1.1 Planungserfordernis und Planungsanlass

Die Fläche auf dem Gelände der Dohna Chemie GmbH, die sich derzeit als industrielle Brachfläche (Konversionsfläche) darstellt, soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes war mit Altlasten behaftet und wurde in den vergangenen Jahren seit Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2014 entsprechend der im Rechtsplan gekennzeichneten Felder saniert. Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen wurden abgerissen, damit entsprechend dem geschlossenen Treuhandvertrag eine flächenmäßige Entwicklung im Sinne der geplanten Nachnutzung der Fläche erfolgen konnte.

Um die weitere bauliche Entwicklung des Planungsgebiets vorbereiten zu können, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“ innerhalb eines Geltungsbereiches von ca. 4,5 ha zum 1. Mal geändert werden.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (rechtswirksam seit 04/2006) als Gewerbefläche GE 1.22, sowie Grünfläche mit Aufschüttungen dargestellt. Daher wird eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Dohna hat am 19.12.2012 die Änderung und Fortschreibung beschlossen. Die Umsetzung wurde durch die Stadt Dohna und dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 17.07.2013 beschlossen.

[Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit dem Stand 29.07.2022 befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.¹](#)

1.2 Planungsziele

Die Stadt Dohna möchte mit dieser Planung einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft leisten und neben der Ermöglichung von Erweiterungen den Standort Dohna auch für Neuanordnungen von Gewerbeeinrichtungen attraktiv gestalten. Dies entspricht auch § 1 Abs. 6 Nr. 8

¹ 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan (FNP) Dohna-Müglitztal, Entwurf in der Fassung vom 29.07.2022

BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem a) die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und c) die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie des § 1 Abs. 6 BauGB wurden mit der Aufstellung der 1. Änderungen des Bebauungsplans folgende Planungsziele aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin angestrebt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf altlastensanierten Konversionsflächen
- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse durch Versiegelung der ehemaligen Produktionsflächen, um ein mögliches Ausspülen von Schadstoffen aus dem Untergrund in die Müglitz zu verringern
- Schaffung einer Eingrünung des Geländes im Sinne des Landschaftsbildes und des Naturschutzes unter Einbeziehung vorhandener Sträucher, Bewuchs und dadurch Einfügung in die Umgebung
- Sicherung der Erschließung und der Ver- und Entsorgung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden des Weiteren folgende Ziele angestrebt:

- Ermöglichung von Aufschüttungsflächen zur Nivellierung des Geländes und zur Überdeckung der sanierten Altlastenflächen
- Anpassung der bisher festgesetzten Gebäudehöhen
- Änderung der öffentlichen in eine private Verkehrsfläche, Reduzierung von Erschließungsfläche
- Verlegung des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Landestalsperrenverwaltung sowie als Bewirtschafts- und Rettungsweg zum/vom Solarpark: Der Verlauf des Weges soll zukünftig parallel zur Müglitz und trassengleich mit dem neuen Fuß- und Radweg verlaufen
- Entfall des südlich an die Gewerbegebiete angrenzenden Fußweges
- Erweiterung der bisher festgesetzten Gewerbeflächen von ca. 2,5 ha auf ca. 2,7 ha
- [Zulässigkeit der teilweisen Überbauung der verrohrten Bodlitz, daher Anpassung der Baugrenzen \(z. B. an geänderte Baugebietsgrenzen\)](#)
- Änderung eines Teilbereiches der festgesetzten Waldfläche: Festsetzung einer Grünfläche südlich der Gewerbegebietsflächen
- [Sicherung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Wanderweg‘](#)

1.3 Rechtslage / Verfahren

Der Flächennutzungsplan Dohna-Müglitztal ist seit 04/2006 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbe- und Grünlandfläche dargestellt.

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner Lage dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, wurden zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Dohna-Müglitztal wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist ein Umweltbericht erarbeitet worden, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan-Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigelegt.

2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Plangelungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Dohna unmittelbar an der K8773 / Weesensteiner Straße. Die Müglitz verläuft südlich, zum Teil direkt am Plangebiet entlang.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 857/2, 861, 862, 863/a, 864a sowie Teilflächen der Flurstücke 125, 125/a, 126, 836/a und 857/3 der Gemarkung Dohna und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans im Norden von Sondergebietsflächen des Solarparks, im Osten von der Weesensteiner Straße, im Süden von dem Fluss Müglitz und im Westen durch angrenzende Wald- und Grünlandflächen. Die Zuwegung von der Altstadt Dohna erfolgt über die Weesensteiner Straße oder fußläufig über den öffentlich gewidmenten Weg ‚Am Winzerberg‘. Ausgehend von der Altenberger Straße führt an der südwestlichen Plangebietsgrenze eine befahrbare Brücke zum Plangebiet

2.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände ist aufgrund der vorangegangenen Nutzungen topografisch in verschiedene Bereiche zu gliedern.

Im südwestlichen Bereich des Geländes befindet sich eine Anhydrithalde (sog. Pyramide) mit einer Höhe von ca. 25 m über der mittleren Geländehöhe. Die von Westen bis Osten spannen- de Kernzone des ehemals bebauten Gewerbebetriebes Dohna Chemie ist relativ eben und hö- henmäßig an die Weesensteiner Straße angeschlossen. Im Westen grenzt die Fläche an die bewaldete Zone unterhalb der Burg Dohna. Zwischen den beiden Flächen verläuft ein Wander- weg (Fernwanderweg Görlitz – Greiz). [Das zukünftige Geländeniveau soll aufgrund der zukünf- tigen Nutzung für eine Gewerbehalle ohne Höhenversprünge sowie aufgrund eines Hochwas- serrisikos \(über HQ 100\) ca. 1,5 m über dem Bestandsgelände liegen.](#)

Der prognostizierte Wasserstand bei einem statistisch 100-jährlichen Hochwasser der Müglitz (HQ 100) für das Plangebiet beträgt nach Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landrats- amtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 146,40 m über NHN. Die Grenze des [festgesetzten](#) Überschwemmungsgebietes ist im Planteil nachrichtlich den Angaben des Sächsischen Lan- desamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übernommen.

2.3 Frühere, vorhandene und angrenzende Nutzungen

„Das Gelände der Dohna-Chemie wurde seit ca. 200 Jahren industriell / gewerblich genutzt. Ab 1804 bis ca. 1900 befand sich eine Lederfabrik mit Gerberei und verschiedenen Fabrik-, Dampfessel- und Dampfmaschinengebäuden am Standort. Seit 1903 wurde das Gelände durch die chemische Industrie als Produktionsstandort, aber auch zur Ablagerung von Reststoffen (Halden) genutzt. Seit 1991 wurde und wird ein Teil des ehemaligen Betriebsgeländes durch die heutige Fluorchemie weiter genutzt. Auf dem Reststandort (westlicher Teil) verfiel nach Betriebseinstellung 1991/92 die Bausubstanz zusehends.“² In den Gebäuden herrschte zum Teil Einsturzgefahr. Das Gelände wurde mit einem einfachen Zaun gesichert. Im Süden und an mehreren Stellen im Westen und Norden hatten sich über Jahre hinweg verschiedene Grünlandflächen durch Sukzession entwickelt, die soweit möglich in die Nachnutzungskonzeption einbezogen wurden. [Alle Gebäude wurden auf dem Gelände abgebrochen. Die Altlastensanierung des Altstandortes auf den Flurstücken 125a, 861 und 857/2 der Gemarkung Dohna erfolgte zielgerichtet und wurde behördlich bestätigt.](#)³

Im Osten der angrenzenden Weesensteiner Straße befindet sich die Firma Fluorchemie Dohna GmbH, die als sog. Störfallbetrieb eingestuft ist. Die Landesdirektion Sachsen wurde bezüglich Notfallbetriebs der Fluorchemie gehört.

² sh. Sanierung Dohna – Chemie in: <https://www.landratsamt-pirna.de/altlasten.html> (Stand: März 2021)

³ [Landratsamt, Referat Abfall/Boden/Altlasten \(2021\): AKZ 87210010 Dohna-Chemie GmbH – Bestätigung zum Sachstand nach erfolgter Sanierung](#)

Die dort zum Einsatz kommenden Stoffe haben besonders im Hinblick auf die Atemwege Gefahrenpotenzial. Nach der Störfallverordnung ist es ein Betrieb der oberen Klasse und hat somit erweiterte Pflichten. Im Bezug auf die Bebauungsplanänderung liegt im Plangebiet jedoch keine schutzwürdige Nutzung nach § 3 Abs. 5d BImSchG vor. Demnach gilt in dem Bereich kein Abstandsgebot.

Im Westen grenzt der Wald des Burgberges sowie im Süden der Fluss Müglitz an das Plangebiet. Im Norden grenzt die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet ‚Solar‘ dargestellte Fläche an den Änderungsbereich. Auf dieser Fläche werden aktuell Photovoltaik-Anlagen betrieben. Die Nutzung entspricht somit der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Weesensteiner Straße. Derzeit wird die Fläche über eine Zufahrt von der Weesensteiner Straße aus angebunden.

Das Gelände war bis 1991 an das Mediennetz der Enso Netz GmbH, sowie dem örtlichen Abwassersystem der Stadt Dohna angeschlossen. Die Leitungen sind auf dem Gelände verblieben und vom öffentlichen Netz getrennt. Die Abwasserschächte sind überwiegend zerstört bzw. verschüttet. Daher ist das Gelände medienseitig neu zu erschließen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit dem 31.08.2013⁴, setzt den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen.

Die Stadt Dohna befindet sich gemäß LEP im Verdichtungsraum (Grundsatz G 1.2.1) des angrenzenden Oberzentrums Dresden und des angrenzenden Mittelzentrums Pirna sowie im Überschneidungsbereich der Mittelbereiche Dresden und Pirna.⁵ Dohna befindet sich des Weiteren an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Prag – (Pirna) – Dresden.

Verdichtungsräume sollen nach Grundsatz G 1.2.1 in ihren Potenzialen für Innovation und Wachstum als überregional bedeutsamen Leistungsträger weiter gestärkt werden. Durch die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung sollen dabei auch die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.

Gemäß Grundsatz G 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Nach Grundsatz G 2.3.1.2 sollen bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an das großflächige bergrechtliche Erlaubnisfeld "Erzgebirge" zur Aufsuchung von sonstigen Rohstoffen (Erzen) grenzt. Aufgrund der Maßstäblichkeit und des Detaillierungsgrades der Raumordnung ist hier eine gewisse Unschärfe gegeben. Es ist möglich, dass sich einschränkende Nutzungsbedingung aus dieser Bergbauberechtigung ergeben können. Derzeit sind Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.⁶

Mit der vorliegenden Planung werden in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes sowie eine angemessene Erweiterung geschaffen.

⁴ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

⁵ Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013

⁶ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (13.07.2021)

3.2 Regionalplanung

Die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertgebirge 2. Gesamtfortschreibung⁷ in der Fassung des Entwurfs für den Satzungsbeschluss am 24.06.2019 weiter ausgeformt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- Einstufung in landschaftsräumliche Gliederung Nr. 20 – östliches Erzgebirgsvorland, Hügelland (Karte 23)
- Gebiet grenzt im Norden an Flächen für Photovoltaikanlagen
- Gebiet liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Funktion Abfluss (Kap 4.1.4, Karte 4)
- Gebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, Funktion Anpassung von Nutzungen - mittlere Gefahr (Kap 4.1.4, Karte 4)
- Die Müglitz ist regionaler Schwerpunkt der Fließgewässerrenaturierung (Kapitel 4.1.1, Karte 5)
- Gebiet grenzt an das Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz (Kapitel 4.1.1, Karte 13)
- Gebiet liegt außerhalb des sichtexponierten Elbtalbereiches (Kapitel 4.1.2, Karte 14)
- Gebiet liegt in einer harten Tabuzone für Windpotenzialflächen (Kapitel 5.1.1, Karte 15)
- Nördlich des Geltungsbereiches liegt der unter Denkmalschutz stehende Altstadtbereich.

Im südlichen Teil des Plangebietes grenzt das Areal an die Müglitz. Diese Fläche ist als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG) in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Ausweisung von festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist für den vorbeugenden Hochwasserschutz von großer Relevanz. Besonders im Hinblick auf das steigende Risiko von Starkregenereignissen und Extremwetterlagen müssen planerische und fachliche Vorkehrungen getroffen werden, um Schäden zu minimieren. Daher wird auch bei dieser Planung der vorbeugende Hochwasserschutz in der Planung berücksichtigt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Nielas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Bei dem planungsgegenständlichen Areal handelt es sich um eine Konversionsfläche der Dohna Chemie GmbH. Zur historischen Siedlungsstruktur der Stadt Dohna besteht eine räumliche Distanz sowie eine grünordnerische Abtrennung von etwa 150 m. Raumbedeutsame Maßnahmen dürften den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes hinreichend Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (rechtswirksam seit 04/2006) als Gewerbefläche GE 1.22, sowie Grünfläche mit Aufschüttungen dargestellt. Daher wird eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Stadtrat Dohna hat am 19.12.2012 die Änderung und Fortschreibung beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit dem Stand 29.07.2022 ist derzeit im Genehmigungsverfahren. Die Ausweisungen für den Geltungsbereich umfassen GE-Flächen, Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Wald und für Landwirtschaft am Müglitzufer.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes weicht zum Teil mit den Darstellungen in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ab und kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert werden. Der Bebauungsplan muss jedoch zur Genehmigung eingereicht werden.

⁷ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Ostertgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/ Ostertgebirge 2. Gesamtfortschreibung in der Fassung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss 2019

3.4 Landschaftsplan

Der zur 1. Fortschreibung des FNP gehörige Landschaftsplan übernimmt für den Geltungsbereich in Karte K.09 "Entwicklungsmaßnahmen" (Stand 29.07.2022) die Bestandsnutzungen Gewerbe, Ruderalfluren und Wald. Entwicklungsabsichten sind nicht vorgeschlagen.

4 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen; soweit erforderlich erfolgt eine Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Umweltbericht wird im nächsten Planungsschritt der Begründung gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil II beigelegt.

Bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurden folgende Fachplanungen und Gutachten erarbeitet, die den Änderungsbereich betreffen:

- Altlastensanierungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Prüfung und Hinweise)
- Schallemissionskontingentierung

Im weiteren Planungsverlauf werden folgende erforderlichen umweltbezogenen Vorgaben ermittelt und ggf. erneuert:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung für das FFH-Gebiet 43e „Müglitztal“
- Planung der erforderlichen externen Ersatzaufforstung
- Überarbeitung der Eingriff-/Ausgleichbilanzierung
- aktualisierte Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit
- Überarbeitung der grünorderischen Festlegungen und Hinweise

Bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) beschrieben bzw. sind im gebotenen Umfang in den Festsetzungen des Planentwurfes bereits berücksichtigt.

4.1 Altlasten

Durch die ehemalige gewerbliche und industrielle Nutzung ist es auf der Liegenschaft zu Schad- Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser gekommen. Im Zeitraum 1997 – 2013 wurden umfangreiche Untersuchungen und Planungsmaßnahmen zur Altlastensituation vorgenommen.

„Im Boden wurden umfangreiche Belastungen insbesondere mit LHKW, Arsen, Fluorid, Schwermetallen und PAK festgestellt. Als Hotspots wurden die ehemalige Holzschutzmittelanlage (Sanierungszone SZ I) und das ehemalige Chloroformtanklager (Sanierungszone SZ III) lokalisiert.

Um die Fläche trotz dieser Belastungen wieder nutzbar zu machen, erfolgte eine Überarbeitung des Nutzungskonzepts durch die Dohna-Chemie GmbH und mündete in den B-Plan-Beschluss der Gemeinde Ende des Jahres 2014 zum „Gewerbegebiet Weesensteiner Straße“. (...) Als Voraussetzung für eine nachfolgende gewerbliche Nutzung ist die Sanierung der SZ I und SZ III sowie die Sicherung der Bodlitz festgeschrieben.“⁸

Ziel der Sanierung war die Beseitigung von Boden- und Grundwasserbelastungen, die eine Gefahr für die am Standort relevanten Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser darstellen. Die maximale Ausbohrtiefe betrug 8,90 m (GLB 202).

Seit Februar 2014 erfolgte der Rückbau und Abriss der ehemaligen Bestandsgebäude und Nebenanlagen. Diese Maßnahmen wurden umfänglich fertiggestellt. Ehemals befestigte Flächen, Wege und Plätze innerhalb des Betriebsgeländes wurden gemäß den getroffenen Festlegungen aufgearbeitet.

⁸ sh. Sanierung Dohna – Chemie in: <https://www.landratsamt-pirna.de/altlasten.html> (Stand: März 2021)

„Im gesamten Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers und der Kältemittelanlage wurden im Zeitraum von Oktober 2015 bis Januar 2016 fast 280 Großlochbohrungen mit einem Durchmesser von 1,5 Metern bis in maximal 8,6 m Tiefe abgeteuft. Dies bedeutet allein für diesen Teilbereich der Gewerbefläche die umweltgerechte Entsorgung des von mehr als 10.500 t belasteten Bodens und Abbruchmaterials.

Im Anschluss an diese Sanierungsarbeiten schloss sich die Neuverlegung der Bodlitz vom Zulaufschacht auf dem Betriebsgelände bis zur Mündung in die Müglitz an. Aufgrund eingefallener Schächte und unbekanntem Verlauf auf dem Betriebsgelände wurde ein paralleler Neubau favorisiert. Aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes wurden alle Tiefbauarbeiten durch Wasserhaltungsmaßnahmen und einer Abstromsicherung begleitet. In diesem Rahmen wurden zusätzlich zu den Bodendekontaminationsmaßnahmen über 16.000 m³ belastetes Grundwasser gereinigt und abgeleitet.

Zum Schutz der Bauausführenden und Anwohner erfolgte während der gesamten Sanierungsarbeiten eine Überwachung der Luft auf LHKW. So konnten bei ansteigenden Werten umgehend Maßnahmen, wie zeitweise Räumung bestimmter Bereiche und Betreiben eines Foggsystems, eingeleitet werden.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Bodlitz und den Eintragsbereich Chloroformtanklager / Kältemittelanlage konnten im Juni 2016 abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde im Rahmen der Gefahrenabwehr ein offener Teerbereich von 205 m² in der Nähe der Müglitz und der Chromatkeller in der ehemaligen Holzschutzmittelanlage mit saniert.“⁹

Schließlich konnten die Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 als abgeschlossen bestätigt werden.¹⁰ Im Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers (Sanierungszone III) und der Gebäude D 20/23 gibt es aufgrund von im Boden verbliebenen Restbelastungen Einschränkungen zur Bebaubarkeit in Teilen des Gewerbegebietes, die im Planentwurf berücksichtigt wurden. Des Weiteren sind die Bereiche SZ III, K5 und das Grund- und Oberflächenwasser noch immer mit Schadstoffen belastet. In diesem Zusammenhang wird empfohlen für zu überbauende Bereiche eine gasdichte Gebäudesohle herzustellen. Die gesamten belasteten Teilbereiche sollten dabei abgedichtet werden und eine Randschürze vorgesehen werden, die mit mindestens 1,5 m Sicherheitsabstand das Austreten belasteter Bodenluft verhindert.¹¹

Bei der Planung von Bau- und Pflanzmaßnahmen sind eventuell vorhandene Bodenkontaminationen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. die Erhaltung von gesunden Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu erfüllen.

4.2 Altbergbau / Hohlraumgebiete

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Halden, welche vermutlich durch die Aufbereitung von Flussspat aus dem Harz (u.a. Herzogschacht) entstanden sind. Die Beschaffenheit der Halden sollten im Zuge der Baumaßnahmen und bei der Gründung von Bauwerken Berücksichtigung finden.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Halde ist eine Luftschutzanlage der Rütgerswerke AG aus dem II. Weltkrieg bekannt. Detaillierte Informationen über den Umfang und den Zustand des Objektes liegen ebenfalls nicht vor.

Hinweise über Schadensereignisse an der Halde (Böschungsrutschung u.ä.) oder Verbruchererscheinungen der alten Luftschutzanlage sind uns bisher nicht bekannt.

Konkrete Vorhaben im Bereich der Halden bzw. der Luftschutzanlage sind im Vorfeld mit dem Oberbergamt abzustimmen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. möglicher bergbau- oder hohlraumbedingter Schadensereignisse ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

⁹ ebd.

¹⁰ sh. LRA, Referat Abfall/Boden/Altlasten (2020): Schreiben vom 19.03.2020, 09.07.2020 und 03.08.2020 und 13.07.2021

¹¹ Spiekermann Ingenieure GmbH (2023): Stellungnahme zum Sachstand der vom Standort ausgehenden Gefährdung für Schutzgüter, Dresden.

4.3 Artenschutz

In die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die im Geltungsbereich befindlichen artenschutzrechtliche Festsetzungen übernommen, sofern diese bis heute noch nicht umgesetzt wurden bzw. dauerhaft zu sichern sind. Diese wurden auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (2013) erarbeitet. Wie unter Punkt 4 beschrieben, erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung, die die Planung hinsichtlich des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 - 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) prüft. Sie hat das vorrangige Ziel, artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und Konzepte zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung aufzuzeigen.

Der Geltungsbereich ist Lebensraum verschiedener Artengruppen. Zu den durch die Planung betroffenen Artengruppen zählen Fledermaus- und Vogelarten, sowie die streng geschützte Art der Zauneidechse.

Folgende Artenschutzmaßnahmen wurden festgesetzt und werden in Punkt 6.8 näher beschrieben:

- Sicherung des Erhaltungszustandes der Zauneidechse - Kompensationsmaßnahme (A1)
- Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse – Kompensationsmaßnahme (A2)
- Vermeidungsmaßnahme Beleuchtung
- Einfriedungen

4.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung

Aufgrund der altlastenbedingten Restbelastungen ist ein Versickern auf dem Gelände der ehemaligen Produktionsstätte (Flurstücke 857/2 und Teilfläche von 125 a) nicht möglich. [Auch Unterkellerungen im Boden und Regenrückhaltebecken sind damit ausgeschlossen.](#) Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen der Gebäude und befestigten Flächen im Bereich des Gewerbegebietes ist daher örtlich zusammenzuführen und über Sammler in die Müglitz abzuleiten. [Die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers \(z. B. im Zusammenhang mit Dach- oder Fassadenbegrünungen ist grundsätzlich zulässig und wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht.](#)

[Der öffentliche, straßenbegleitende Regenwasserkanal der Weesensteiner Straße ist bei starken Regenfällen ausgelastet. Das dort geführte Wasser, wird ebenfalls südlich in die Müglitz eingeleitet. Daher kann das auf den versiegelten, privaten Flächen des Plangebietes anfallende Regenwasser über das Grundstück direkt in die Müglitz geleitet und sollte nicht an den ohnehin ausgelasteten Kanal angeschlossen werden. Für die Leitung von gesammeltem Regenwasser sollte jedoch auf die Verwendung der Bodlitz verzichtet werden, um Schäden an dem verrohrten Kanal zu vermeiden.](#)

[Für die Einleitung in die Müglitz über die private Abwasseranlage ist vor Satzungsbeschluss eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.](#)

4.5 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Erstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans wurden ausführliche Recherchen zu bereits erfolgten und geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Müglitz und die daraus entstehenden Veränderungen zur Wasserspiegellage betrieben. Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch das Hochwasserkonzept Müglitz nicht beansprucht. Zusammen mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) wurden die geplanten Auswirkungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes besprochen. Im Ergebnis wurde u.a. der Gewässerrandstreifen und das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der LTV aufgenommen. Negative Auswirkungen auf Ober-, Unter- oder Anlieger sind nicht zu erwarten.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die Überschwemmungsgebiete sind von Hochwasserereignissen mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) betroffen: HQ 100 entspricht einer Höhe von 146,40 m ü. NHN.

Der Verlauf der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Für das festgesetzte

Überschwemmungsgebiet sind die gesetzlich geregelten Verbote des § 78 WHG und § 73 SächsWG einzuhalten.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Gemäß § 78 a Abs. 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des Hochwasserschutzes im Sinne der §§ 6 und 75 WHG entgegenstehen, untersagt.

4.6 Schallschutz

Als Voraussetzung für eine konfliktfreie Entwicklung des Plangebietes wurde im Verlauf der Planung für den seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den entsprechenden Festsetzungen übernommen wurden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans gehen Änderungen der innerhalb des Plangebietes einher, die schalltechnisch eine untergeordnete Bedeutung besitzen. Daher wurden die Emissionskontingente für das Gewerbegebiet übernommen.

Schallschutztechnische Änderungen im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf betreffen lediglich die neue [Ausfahrt für den Bedarfsfall \(Feuerwehr\)](#) an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes. Gegenüber der neu geplanten Ausfahrt befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet, so dass es hier durch einen erhöhten Fahrverkehr [voraussichtlich](#) nicht zu unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen [wird](#).

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Plangeltungsbereiches ist durch die angrenzende Weesensteiner Straße (Kreisstraße 8773) gegeben. Der Landkreis ist Straßenbaulastträger der K 8773. Mit der geplanten Nutzung des Gewerbegebietes durch ein einziges Unternehmen ist eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes mit Zufahrt von der Weesensteiner Straße nicht erforderlich. Für die Anbindung an die Weesensteiner Straße wird die [Ein- und Ausfahrt](#) mit 6,50 m Fahrbahnbreite / 10,50 Bordabsenkung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sowie eine [weitere Ausfahrt für den Bedarfsfall \(Feuerwehr\)](#) an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes geplant.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) für Mitarbeiter, Kunden etc. auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. [Für Lieferantenfahrzeuge, welche außerhalb der Öffnungszeiten im Gewerbegebiet ankommen, stehen keine Parkmöglichkeiten auf der Kreisstraße zur Verfügung.](#)

Wirtschafts- und Rettungsweg / Fußgänger und Radfahrer

Südlich der Gewerbeflächen wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Weg mit einer Breite von [3,50](#) m in Richtung Müglitz verlegt und an das Rad- und Wanderwegnetz der Stadt Dohna angeschlossen. Somit wird kann der private Weg zur Bewirtschaftung des Müglitz-Ufers durch die LTV, als Zuwegung für Versorger und Rettungskräfte zum Solarpark sowie als Wanderweg genutzt werden. [Der Höhenunterschied zur Weesensteiner Straße ist mittels Rampe auszugleichen.](#) Die entsprechend festgesetzte mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen werden vor Satzungsbeschluss im Grundbuch dinglich gesichert.

[Die LISt GmbH plant aktuell im Auftrag des Freistaates Sachsen entlang der S 178 zwischen Glashütte und Dohna in mehreren Abschnitten eine Radverkehrsanlage. Der vorliegende Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘ tangiert den Planungsabschnitt zwischen Köttewitz und Dohna. Laut Aussage der LISt können derzeit noch keine belastbaren Aussagen zum geplanten Trassenverlauf der Radverkehrsanlage getroffen und lediglich abgeschätzt werden. Anhand dessen ist festzustellen, dass aus derzeitiger Sicht die Planungsabsichten mit denen des Bebauungsplans nicht negativ berührt sind bzw. nach](#)

aktuellem Kenntnisstand keine Konflikte zwischen beiden Vorhaben zu erwarten sind. Die mit 3,50 m Breite ausgewiesenen Flächen mit Geh- und Radfahrerrecht zu Gunsten der Allgemeinheit lassen Alternativrouten im Abschnitt weiter zu. Auch die Möglichkeit, zwischen künftigem Gewerbegebiet und Müglitz einen Weg vorzusehen, ist berücksichtigt.

Die Anbindung der Wege westlich des Geltungsbereiches ist vorgesehen und dementsprechend mit dem Verlauf des Bewirtschaftungsweges in der Planung berücksichtigt. Der im westlichen Plangebiet verlaufenden Wanderweg (Fernwanderweg Görlitz -Greiz: Teil Putzkau – Glashütte) ist öffentlich gewidmet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Nordöstlich des Plangebiets an der Weesensteiner Straße / Reppchenstraße sowie Am Markt bestehen derzeit Anschlüsse an das regionale Liniennetz. In ca. 200 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Reppchenstraße, der Linien 201 (Heidenau – Burkhardswalde – Glashütte), 202 (Heidneau – Maxen – Mühlbach) sowie die Line B (Stadtverkehr Heidenau Bahnhof – Dohna – Gorknitz – Röhrsdorf – Borthen). Die Haltestelle Am Markt in etwa gleicher fußläufiger Entfernung wird zusätzlich zu den oben genannten Linien von der Linien 204 (Pirna – Dohna – Großröhrsdorf – Liebstadt) und A (Stadtverkehr Heidenau Bahnhof - Hp Süd - Dohna - Großsedlitz – Heidenau) bedient.

5.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Für die Nutzung als Gewerbegebiet wird innerhalb des Plangebietes eine neue Erschließung der technischen Medien im Bereich der Erschließungsstraße hergestellt und mit den Medienträgern abgestimmt.

Trinkwasser / Abwasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung [über das öffentliche Leitungsnetz](#) in der Weesensteiner Straße [ist](#) möglich. Voraussetzung für die Erschließung ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem ZVWV und dem Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger.

Eine Nutzung des Grundwassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da auch nach den Sanierungsarbeiten Restbelastungen vorliegen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen im Bereich der Gewerbefläche ist örtlich zusammenzuführen und [wie in Pkt. 4.4 erläutert, nicht über den Umweg des Regenwasserkanals in der Weesensteiner Straße, sondern direkt](#) über Sammler in die Müglitz abzuleiten. Aufgrund der Bodenkontamination ist ein Versickern auf dem Gelände der ehemaligen Produktionsstätte (Flurstücke 857/2 und Teilfläche von 125 a) nicht möglich. Das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgestimmt.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser von Gebäuden und baulichen Anlagen im Bereich des Geltungsbereiches ist örtlich zusammenzuführen und an die neue Sammelleitung innerhalb der Erschließungsstraße anzuschließen. Die Medienverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten und wird an das Versorgungsnetz der Medienträger in der Weesensteiner Straße angeschlossen.

Löschwasser

Das Löschwasser von 96 m³/h kann über Hydranten im Umkreis sichergestellt werden. Bei Mehrbedarf (über 96 m³/h) sind die Voraussetzungen für die Bereitstellung des Mehrbedarfes durch den jeweiligen Bauherrn zu schaffen.

Abfallentsorgung

Die Sammlung von Abfällen erfolgt innerhalb der Gewerbegebietsfläche.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht auch der Flächendarstellung in der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Gewerbegebiete

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung von Gewerbegebieten eröffnet eine große Bandbreite an Nutzungen im Plangebiet, womit gute Ausgangsbedingungen für eine Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Für die Ausübung freier Berufe sind in Gewerbegebieten sowohl Räume als auch Gebäude generell zulässig (§ 13 BauNVO).

Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

Die Emissionskontingente L_{ek} nach Nr. 3.7 der DIN 45691 (tags 6.00 – 22.00 Uhr und nachts 22.00 – 6.00 Uhr) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und für die gesamte Gewerbefläche festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent	
	L_{ek} in db(A)	
	tags	nachts
GE	69	50

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO - Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen - festgesetzt, dass im gesamten Bereich des Gewerbegebietes die oben beschriebenen Emissionskontingente einzuhalten sind.

Die ermittelten und festgesetzten Schalleistungspegel sind für eine übliche Gewerbenutzung gemäß ihrer Einstufung geeignet.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 abs. 5 BauNVO)

Für die Aufstellung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO kann eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgen. Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Errichtung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausdrücklich ausgeschlossen, mit dem Ziel ein zu hohes Verkehrsaufkommen sowie übermäßige Lärmbelastungen zu verhindern. Im Übrigen sind die Nutzungen nicht mit der in den Planungszielen verfolgten Entwicklung vereinbar sind.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit wird sichergestellt, dass die verfügbare Fläche durch Betriebe belegt werden kann, die auf eine Lage in Gewerbegebieten angewiesen sind und sich somit der stadtplanerisch angestrebte Gebietscharakter entwickeln kann.

Ein genereller Ausschluss von Gewerbebetrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, erfolgt nicht. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wäre dies problematisch, weil in Abhängigkeit vom konkreten Risikopotential eines Betriebes unterschiedliche Sicherheitsabstände bzw. -anforderungen einzuhalten sind. Die städtebauliche Begründung dieses abstrakten Falles könnte sich deshalb nur auf alle der Störfallverordnung unterliegenden

Betriebe beziehen und damit als unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzung angesehen werden. Die Zulässigkeit einer konkreten Betriebsansiedlung ist in dem hierfür gegebenenfalls durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS-18 zu prüfen und kann deshalb auch diesem Verfahren überlassen bleiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Terrassen und Wege sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis GRZ 0,8 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO können im Bebauungsplan von dieser Regelung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund von Restbelastungen im Boden wird für das Gewerbegebiet abweichend von § 17 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 1,0 zugelassen. Ziel ist eine möglichst hohe Versiegelung der ehemaligen Produktionsflächen.

Einschränkung der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind aufgrund der möglichen Restbelastungen im Boden Unterkellerungen ausgeschlossen.

Gebäudehöhen

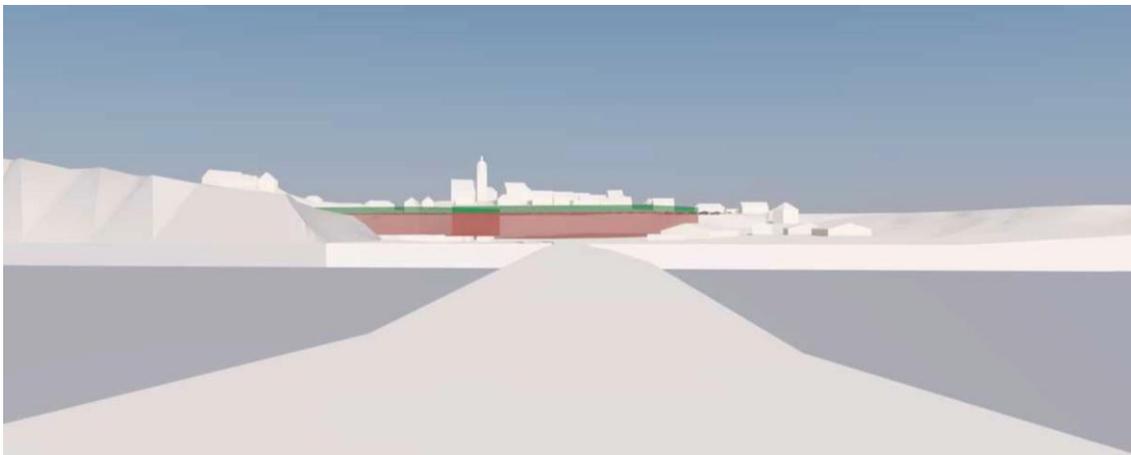


Abb. 1: Sichtbezug von der Altenberger Straße in ca. 300 m Entfernung zur Weesensteiner Str. (festgesetzte Gebäudehöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan rot dargestellt, geänderte festgesetzte Gebäudehöhe grün dargestellt)

Die Höhe baulicher Anlagen setzt den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Für das Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe als maximale Firsthöhe von 15,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes, der topografischen Einbindung innerhalb des Geltungsbereiches und der umliegenden Bebauung ist eine städtebaulich verträgliche Eingliederung im Orts- und Landschaftsbild gegeben. Zur Überprüfung der Erhöhung der Firsthöhe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Studie¹² zu relevanten Sichtbezügen erstellt, um die Wirkung

¹² Visualisierung ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘ (2021)

der Gebäudehöhen auf das Ortschaftsbild abschätzen zu können. Im Ergebnis der Studie und in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann bei der zulässigen Erhöhung der Gebäude von einem verträglichen Maß ausgegangen werden, so dass für das Ortsbild keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurde die durchschnittliche Bestandshöhe der Gewerbefläche herangezogen. Diese Bezugshöhe liegt 5 cm über der Wasserspiegellage des HQ 100 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz.

Folgende Bezugshöhe wird festgesetzt:

Gewerbegebiet: 146,45 m über NHN (im DHHN2016)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 1,50 m über dem Höhenbezugspunkt von 146,45 m ü. NHN festgesetzt, mit dem Hintergrund, die Fundamente der Gebäude innerhalb der Schichtdicke der Auffüllung einzuordnen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper mit einer Länge und / oder Breite von mehr als 50 m erlaubt. Dies entspricht teilweise bereits dem Bestand auf der gegenüberliegenden Seite der Weesensteiner Straße und ermöglicht bei entsprechendem Bedarf größere Baukörper. Der seitliche Grenzabstand ist gemäß der offenen Bauweise einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die aber durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Das Ziel ist es, eine flexible Gestaltung der Anordnung von Gebäuden und Anlagen zu ermöglichen. Der Abstand zwischen Baugrenze und angrenzenden Verkehrs- bzw. Grünflächen beträgt mind. 5,0 m.

Mit der Festsetzung dieses Baufeldes wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

Auf dem Flurstück Nr. 125a ist gemäß § 25 SächsWaldG ein Waldabstand zu berücksichtigen. Durch das Vorhandensein des öffentlich gewidmeten Weges (Am Winzerberg) und dem Gewerbegebiet ist ggf. eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes von Gebäuden zum Wald möglich, da der Waldbesitzer zum öffentlich gewidmeten Weg einen verkehrssicheren Zustand gewährleisten muss und somit das dahinterliegende Bauvorhaben (Gewerbegebiet) davon bevorteilt wird. Diesbezügliche Ausnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandes können von der zuständigen Forstbehörde unter bestimmten, noch zu klärenden Voraussetzungen genehmigt werden.

Überbauung der Bodlitz

Die Standsicherheit der verrohrten Bodlitz (Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) ist im Hinblick auf die geplante Überbauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Dabei ist die Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu begründen und darzustellen.

6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Westen des Plangebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“ festgesetzt. Der Weg dient darüber hinaus als Zufahrt für die Feuerwehr zum nördlich angrenzenden Sondergebiet ‚Solar‘.

Für die Erschließung der Gewerbefläche wird die nördliche Ein- und Ausfahrt an der Weesensteiner Straße in das Baugebiet mit einer Breite von 6,50 m / Bordabsenkung 10,50 m aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Eine zusätzliche Ausfahrt mit gleicher Ausdehnung ist an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes für die Umfahrung um den Gewerbebetrieb im Bedarfsfall (Feuerwehreinsatz) vorgesehen. Die jetzt bestehende Zufahrt

soll zurückgebaut werden. Damit soll die Entwicklung der vorgesehenen Nutzungen mit einer möglichst hohen Ausnutzung der kostbaren Flächenressource Boden gesichert und dem Verkehr an der Kreisstraße Rechnung getragen werden.

6.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die Flächen mit zu erhaltenden Gehölzbeständen sowie die neu anzulegenden Heckenstrukturen am Rande des Gewerbegebietes als private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sind zu erhalten und von Lagerung etc. freizuhalten.

Südlich des Gewerbegebietes stellt die festgesetzte Grünfläche im Bereich der Anhydrithalde den nötigen Abstand zur Müglitz und ihrem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sicher.

6.6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Herstellung des geplanten Gewerbebetriebes ist es erforderlich, dass der Erdgeschossfußboden in einer durchgehenden Ebene ohne Versatz hergestellt wird. Daher werden ausgehend vom bestehenden Gelände bzw. Straßenniveau im Bereich der Zufahrt (ca. 147,55 m ü. NHN) im Nordosten des Plangebietes Aufschüttungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von 147,95 m ü. NHN zugelassen. Dies entspricht einer maximalen Schichtdicke von ca. 1,50 - 2,00 m über dem Bestandsgelände und der festgesetzten Höhe (Maximalwert) der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, so dass ein ebenengleiches und barrierefreies Begehen / Befahren des zukünftigen Gewerbebetriebes ermöglicht wird.

Innerhalb der Auffüllschicht sollen die Fundamente der Gebäude eingeordnet werden. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein Standsicherheitsnachweis für die objektkonkrete Hochbauplanung zu erbringen.

Da sich Fläche für Aufschüttungen sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz befindet, besteht keine Beeinträchtigung für den Hochwasserschutz.

Zu angrenzenden Grundstücken sind die gesetzlichen Regelungen des § 17 SächsNRG zu beachten. Demnach wird empfohlen, die Aufschüttungen entsprechen der allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Erosion (z. B. Beachtung der zulässigen Böschungswinkel, Stützmauer) zu sichern und mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht abzudecken.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und zur Flächenbefestigung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für einzelne Schutzgüter erreicht.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen im Bereich der Gewerbeflächen ist örtlich zusammen zu führen und über Sammler in die Müglitz abzuleiten.

Aufgrund der Bodenkontamination ist ein Versickern auf dem Gelände der ehemaligen Produktionsstätte (Flurstücke 857/2 und Teilfläche von 125 a) nicht möglich.

Flächenbefestigung

Um ein Abwehen von Aufschüttungen und Bestandsböden zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes sämtliche nicht überbaute Flächen gemäß der Festsetzung auszubilden sind: Diese Flächen sind zur Staubbindung voll zu versiegeln, zu begrünen oder mit Schotter/Schotterrasen abzudecken. Unbedeckte und nicht begrünte Flächen anstehender Bodenschichten sind für Winderosion anfälliger und daher sind unzulässig.

Fassadenbegrünung

Die maßgeblichen, öffentlichkeitwirksamen und langen Fassaden des zukünftigen Gewerbegebäudes sollen Fassadenbegrünung erhalten und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Flächeneinfriedungen

Für Einfriedungen besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, sondern lediglich die Möglichkeit gemäß § 4 SächsNRG einen Zaun, eine Hecke oder sonstige Grundstücksbegrenzung auf dem Grundstück zu errichten. Zu beachten sind bei Einfriedungen, die bauliche Anlagen darstellen, insbesondere die Vorschriften des öffentlichen Baurechts (vor allem BauGB und SächsBO). Für Einfriedungen pflanzlicher Art sind die Grenzabstände der §§ 9 ff. SächsNRG von Bedeutung.

Zum Schutz von Menschen und deren Gesundheit soll der Kontakt von Passanten und insbesondere Kindern mit dem - mit Sicherheit nicht ausschließbar - restbelastetem Boden oder die Nutzung von Früchten und/oder Pilzen entlang des südlich verlaufenden Weges an der Müglitz verhindert werden.

6.8 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung auf den Bestand an verschiedenen Tierartengruppen wurde für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wurde im Rahmen der Konfliktanalyse beurteilt, ob durch die Änderung des B-Planes die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich einer erheblichen Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten berührt sind. Weiterhin wurde geprüft, ob die Verbotstatbestände der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zutreffen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Planung muss gesichert bleiben. Zu den durch die Planung betroffenen Artengruppen zählen nach bisherigen Wissensstand Fledermaus- und Vogelarten, sowie die streng geschützte Art der Zauneidechse.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende erforderliche artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- Vermeidungsmaßnahme V1 - Errichten eines Reptilienschutzzaunes
- Vermeidungsmaßnahme V2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle Zauneidechse
- Vermeidungsmaßnahme V3 - Vergrämungsmaßnahme für Brutvögel
- Vermeidungsmaßnahme V6 - Beleuchtung
- Vermeidungsmaßnahme V7 - Einfriedungen

Weitere allgemeine Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Vermeidungsmaßnahme V4 - Bauzeitenregelung
- Vermeidungsmaßnahme V5 - Ökologische Baubegleitung

Vermeidungsmaßnahme Einfriedungen

Für bauordnungsrechtliche Festsetzungen aus gestalterischen Gründen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, besteht für das Plangebiet keine Notwendigkeit. Es kann unterstellt werden, dass Einfriedungen insbesondere im Gewerbegebiet zum Zweck der Grundstücksabgrenzung und zur Gefahrenabwehr dienen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden auch Regelungen für Einfriedungen aus artenschutzfachlichen Gründen festgesetzt.

Um eine Durchwegung des Plangebiets für Tiere zu ermöglichen, sind Einzäunung grundsätzlich nur als Maschendraht- oder Drahtgitterzäune ohne Sockel herzustellen. Für größere Tiere, die nicht ohne Weiteres durch die Zäune hindurch passen, sind unterhalb der Zäune flache Erdmulden mit einer Tiefe von min. 20 cm im Abstand von min. 45 m herzustellen.

Vermeidungsmaßnahme Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche und fledermausgerechte Beleuchtungen mit Leuchtdioden (LEDs) mit warmweißer Farbtemperatur (keine kalt-weißen LEDs) zulässig. Damit wird unter anderem der Anlockeffekt vermindert. Die Leuchten müssen nach oben abgeschirmt sein, angrenzende Gehölzbestände dürfen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind vollständig gekapselte Gehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Das Anstrahlen von Gebäuden ist nur an der Straßenfassaden zu den das Plangebiet umgebenden Straßen zulässig, um auf den straßenabgewandten Seiten und im Gebietsinneren Störungen von Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die zum Teil bereits umgesetzt wurden. Darunter zählen die Artenschutzmaßnahmen A1 (Winterquartier für Fledermäuse), A3 (Sommerquartier für Fledermäuse) und A4 (Ersatzhabitat für Zauneidechsenpopulation).

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche A1 (vordem A4) ist entsprechend der Vorgaben eines herpetologischen Spezialisten ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen entwickelt worden. Diese Fläche soll in der vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin dauerhaft als Offenlandfläche erhalten und gepflegt werden, so dass ein sukzessiver Gehölzaufwuchs verhindert wird.

Als Leitstruktur für Fledermäuse sind innerhalb der Maßnahmenfläche A2 Anpflanzungen von Gehölzen / Sträuchern festgesetzt, die das Einfliegen der Fledermäuse in die Winterquartiere (im Bereich des Solarparks) erleichtern.

Weitere Erläuterungen sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

6.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Nutzer zu belasten sind, wurden in **G1**, **G2** und **G3** differenziert.

Für die Gewässerunterhaltung wird der Weg, der zugunsten der Landestalsperrenverwaltung (LTV) mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, entlang der Müglitz in einem Abstand von 10,00 m (Gewässerrandstreifen) geführt und erstreckt sich über Grundstücke, die im Besitz verschiedener Eigentümer sind. Darüber hinaus ist der Weg zur Bewirtschaftung PV-Anlage nördlich des Plangebietes und für Rettungskräfte zugänglich. Ein abschließbarer Poller sichert den Weg vor unbefugtem Befahren. Grundsätzlich soll der private Weg auch Fußgänger und Radfahrer benutzbar sein und an das bestehende Wegenetz der Stadt Dohna angebunden werden.

Im Bereich des Wanderweges (Am Winzerberg sowie die Wegverbindung zur Ploschwitzer Höhe) werden außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Wanderweg‘ private Flächen in Anspruch genommen, die zum einen die Zuwegung zu PV-Anlage zum anderen die Durchbindung des überörtlichen Wanderweges sichern.

Vor Satzungsbeschluss sind die jeweiligen Rechte im Grundbuch dinglich zu sichern.

6.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden zum Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und den neuen Rahmenbedingungen und Planungszielen angepasst. Im weiteren Planungsverlauf werden diese Festsetzungen gutachterlich verifiziert, angepasst und ggf. überarbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Schutz, Pflege und Erhalt von Natur und Landschaft. Zudem soll eine Grundstückseingrünung erfolgen. Bestehende Gehölzflächen sollen so weit wie möglich erhalten werden; insbesondere die Halde im Süden des Geltungsbereiches mit seinen angrenzenden Grünflächen.

Die Grünordnungsmaßnahmen zielen insgesamt darauf ab, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, den Biotopverbund aufrechtzuerhalten bzw. aufzubauen, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und den Hochwasserschutz zu sichern.

Heckenpflanzung

Zur Eingrünung des Grundstückes werde zwischen Gewerbegebiet und Weesensteiner Straße Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest, um das Gebiet am östlichen Rand einzugrünen.

Hierzu wird durch Neupflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² eine ca. 4,5 m tiefen Hecke entwickelt. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Arten der zugeordneten Pflanzliste zu verwenden.

6.11 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die durch die 1. Änderung des B-Planes entfallende Aufforstung im Südteil des Geltungsbereiches im Umfang von 1,69 ha sowie der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft muss in Ermangelung geeigneter Flächen im Plangebiet ein externer Ausgleich erbracht werden.

Externe Kompensationsmaßnahme E1 - Anlage von Laub-Mischwald auf dem Flurstück 12/5 der Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna

Für einen Teil des zu erbringenden Ausgleichs wird eine Kompensationsmaßnahme mit einer Fläche von 0,4 ha auf dem Flurstück Nr. 12/5 Gemarkung Krietzschwitz, Stadt Pirna, zugeordnet. Die Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 10 SächsWaldG liegt mit Datum vom 30.07.2021 (AZ 1501/854.42-270-2021.3) vor. Auf der Fläche ist Laub-Mischwald zu entwickeln, der dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt wird.

Ökokontomaßnahme

Die Kompensation des verbleibenden Aufforstungsdefizites von 1,29 ha erfolgt mittels Zuordnung zur Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese, Gemarkung Bärenstein, Flurstück 722/7" auf dem Gebiet der Stadt Altenberg. Die Maßnahme mit einer Gesamtgröße von 6,25 ha wird im Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) des Landkreises unter der Nummer 628-17-008-WA geführt und wurde mit Schreiben vom 10.12.2018 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Der Vertrag über die Zuordnung der 1,29 ha Kompensationsflächen zum Vorhaben und der Zahlungsnachweis sind der zuständigen Behörde vor in Kraft treten der Satzung vorzulegen.

7 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

7.1 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA-Nr. 87210010, "Dohna-Chemie") registriert ist.

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erfolgten nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2014 und konnten 2020 als abgeschlossen bestätigt werden. Lediglich im Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers und der Gebäude D 20/23 gibt es Einschränkungen zur Bebaubarkeit des Gewerbegebietes, die im [Planentwurf](#) berücksichtigt wurden. Die Überwachung des Sanierungserfolges durch Monitoring wird fortgeführt.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

8.1 Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)

Waldabstand

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand ist im westlichen Plangebiet sowie zu Ersatzaufforstungsfläche im Süden nachrichtlich übernommen. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein. Ausnahmen können von der zuständigen Forstbehörde gestattet werden.

8.2 **Festgesetztes Überschwemmungsgebiet** (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 u. § 73 SächsWG, §§ 76 - 78a WHG)

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die Überschwemmungsgebiete sind von Hochwasserereignissen mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) betroffen: HQ 100 entspricht einer Höhe von 146,40 m ü. NHN.

Der Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist, basierend auf Daten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind die gesetzlich geltenden Verbote des § 78 WHG und § 73 SächsWG einzuhalten.

Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

8.3 Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 24 SächsWG)

Der Bodlitz-Kanal als verrohrtes Gewässer mit dem zugeordneten Gewässerrandstreifen von beidseits 5,0 m sowie der Gewässerrandstreifen der Müglitz mit einer Breite von 10,0 m sind nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Für die Gewässerrandstreifen sind die gesetzlichen Regelungen des § 38 Abs. 4 WHG sowie des § 24 Abs. 3 SächsWG zu beachten.

Die Errichtung von baulichen Anlagen [in, an, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich](#) bedarf gemäß § 26 SächsWG einer wasserrechtlichen Genehmigung, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

9 HINWEISE

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie der interessierten Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

Altlasten

[Da die zwangsläufig zu beachtenden Belange der Altlasten eine wesentliche Rolle spielen, diese jedoch im planungsrechtlichen Rahmen nur bedingte Festsetzungen getroffen werden können, werden weiterführende Hinweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen gegeben:](#)

- Umgang mit belastetem Bodenaushub
- Überbauung gekennzeichnete Sanierungszonen
- Nutzung des Grundwassers
- Unterkellerungen
- Flächenbefestigungen
- Entsorgung von Niederschlagswasser

Grundwassermessstellen

[Die Erreichbarkeit und Unversehrtheit der bestehenden im Plan nachrichtlich übernommenen Grundwassermessstellen ist für weitere Messungen, insbesondere im Rahmen des Monitorings, zu gewährleisten.](#)

Artenschutz

[Das besondere Artenschutzrecht \(§ 44 ff. BNatSchG\) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die nachfolgend genannten Maßnahmen gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag dienen der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:](#)

- Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V4)
- Ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme V5)

Radonschutz

[Radon ist ein stetig aus dem Boden aufsteigendes radioaktives Gas. Nach dem Rauchen ist das Einatmen von Radon die häufigste Lungenkrebsursache. Radonschutz ist beim Neubau von Gebäuden zu berücksichtigen.](#)

[In Radonvorsorgegebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer, aber auch außerhalb der ausgewiesenen Gebiete sind erhöhte Radonkonzentrationen möglich. Neubauten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz \(StrlSchG\) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Es empfiehlt sich auch außerhalb der Radonvorsorgegebiete zusätzliche Schutzmaßnahmen zu prüfen.](#)

Weitere Hinweise werden zu folgenden Themen gegeben:

- Bodenschutz
- Archäologie

- Kampfmittelbeseitigung
- Löschwasser
- Hochwasserangepasste Bauweise
- Hinweis zu DIN-Normen

10 FLÄCHENBILANZ

<u>Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans</u>	ca.	70.390 m ²	(100%)
davon:			
Sondergebiet „Solar“	ca.	23.250 m ²	(33%)
Gewerbegebiet	ca.	23.740 m ²	(34%)
Verkehrsflächen	ca.	3.190 m ²	(5%)
Grünfläche, privat	ca.	20.220 m ²	(28%)
<u>Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans</u>	ca.	45.200 m ²	(100%)
davon:			
Gewerbegebiet	ca.	28.570 m ²	(63%)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	ca.	743 m ²	(2%)
Grünfläche, privat	ca.	15.824 m ²	(55%)

11 GUTACHTEN / QUELLEN

Gutachten

Schulz UmweltPlanung (2013): Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Dohna Chemie“ - Entwurf

Spiekermann ingenieure gmbh (2023): Stellungnahme zum Sachstand der vom Standort ausgehenden Gefährdung für Schutzgüter, Dresden

Visualisierung ‚Gewerbegebiet Weesensteiner Straße‘ (2021)

Quellen

Flächennutzungsplan Dohna / Müglitztal, rechtswirksam seit 2006

Flächennutzungsplan Dohna / Müglitztal, Entwurf in der Fassung vom [29.07.2022](#)

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung in der Fassung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss 2019

Sanierung Dohna – Chemie in: <https://www.landratsamt-pirna.de/altlasten.html> (Stand: März 2021)

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Landratsamt, Referat Abfall/Boden/Altlasten (2020): Schreiben vom 19.03.2020, 09.07.2020, 03.08.2020, 30.11.2020 und [25.05.2021](#)

TEIL II - UMWELTBERICHT