

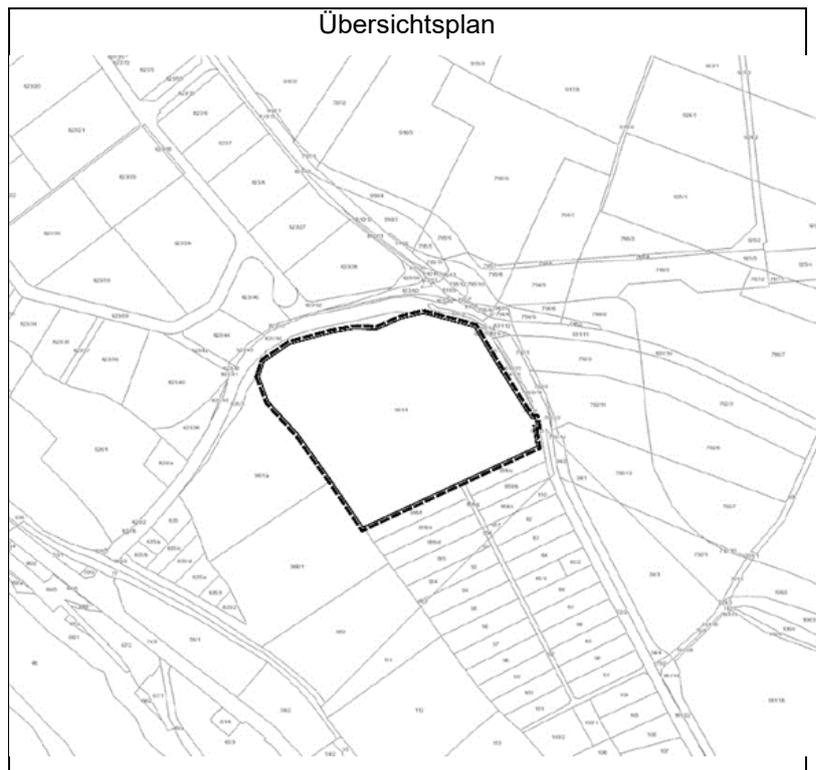
# Begründung

zum

## Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Am Kuxberg‘, Stadt Dohna

- Vorentwurf -

Fassung vom 02.01.2025



Dohna,  
Dr. Ralf Müller  
Bürgermeister



## TEIL I – Begründung

<b>1</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
1.2	Planungsziele	5
1.3	Rechtslage / Verfahren	6
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE</b>	<b>6</b>
2.1	Plangeltungsbereich	6
2.2	Topografie, Beschaffenheit des Geländes	6
2.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	6
2.4	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	7
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>7</b>
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung	8
3.4	Auswirkungsanalyse	9
<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
4.1	Grünordnung	11
4.2	Artenschutz	11
4.3	Altlasten	12
4.4	Bodenverhältnisse / Baugrund	12
4.5	Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung	12
4.6	Schallschutz	13
<b>5</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>13</b>
5.1	Verkehrerschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung	14
<b>6</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)</b>	<b>14</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
6.4	Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	16
6.5	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)	16
6.6	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 44 BNatSchG)	16
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	17
6.8	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	18
<b>7</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 89 SÄCHSBO)</b>	<b>18</b>
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	18
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</b>	<b>19</b>
8.1	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	19
8.2	Wald (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)	19
8.3	Errichtung baulicher Anlagen zu Kreis- und Staatsstraßen (§ 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG)	19

<b>9</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>19</b>
	<b>GUTACHTEN / QUELLEN</b>	<b>20</b>

**TEIL II – Umweltbericht**

## Teil I - Begründung

### Vorbemerkung

Die Stadt Dohna liegt ca. 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Dresden zwischen der Kreisstadt Pirna und Dippoldiswalde und hat ca. 6.249 Einwohner (Stand 2022<sup>1</sup>). Durch Dohna fließt der Fluss Müglitz. Dohna gehört zum Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP) 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 die Dörfer Meusegast und Röhrsdorf zur Stadt Dohna.

Seit 2002 bildet die Stadt Dohna mit der Nachbargemeinde Müglitztal die Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal.

Das Plangebiet liegt am Schnittpunkt der Straßen Am Kuxberg und Köttewitz. Das Tal der Müglitz ist an dieser Stelle geprägt von gewerblichen und industriellen Betrieben.

## 1 PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSZIELE SOWIE RECHTSLAGE

### 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Dohna und umfasst eine Grünfläche entlang der Staatsstraße S178a, nahe dem Autobahnanschluss ‚Pirna‘ der A 17. Die Fläche soll für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Vorgesehen sind ein Lebensmittelmarkt sowie weitere eigenständige Einzelhandelsnutzungen und Flächen für Produktion und Logistik.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da es sich bei der Planung nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, ist für die geplante Entwicklung der Flächen zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2 Planungsziele

Die Stadt Dohna möchte mit dieser Planung einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung leisten. Dies entspricht auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 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 des Bebauungsplans folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes einschließlich Lebensmittelmarkt (mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie Sicherheit der Arbeitsbevölkerung

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen der Gemeinden, Stand: 31.12.2022

### **1.3 Rechtslage / Verfahren**

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Dohna / Müglitztal (rechtswirksam seit 2023) als Gewerbefläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.<sup>2</sup> Als planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgesehene Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 1a Abs. 3 BauGB) erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde durch den Stadtrat der Stadt Dohna im Mai 2022 gefasst.

Der Umweltbericht wird 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) erstellt. Darin werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) beigelegt.

## **2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE**

### **2.1 Plangeltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Dohna an der Staatsstraße S178a und der Kreisstraße K8763.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet am Kuxberg‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 831/2 der Gemarkung Dohna
- Im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 961/1 sowie Teile des Flurstücks 810/14 der Gemarkung Dohna
- Im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 958/a, 958/g und 958/f der Gemarkung Dohna
- Im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 961/a sowie Teile des Flurstücks 960/1 der Gemarkung Dohna

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 961/4, 961/5 und 961/6 der Gemarkung Dohna und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

### **2.2 Topografie, Beschaffenheit des Geländes**

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten von ca. 203 m ü. NHN auf ca. 180 m ü. NHN ab. Des Weiteren liegt das Geländeniveau am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ca. 5 m über der Staatsstraße Am Kuxberg.

### **2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Bisher ist das Plangebiet in landwirtschaftlicher Nutzung und somit unversiegelt. Im Norden befindet sich ein Streifen Gehölzstruktur, dahinterliegend grenzt es die Staatsstraße S178a an, im Osten an die Kreisstraße Köttewitz. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Grünstreifen mit Gehölzbewuchs. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Kleingartensiedlung. Im Westen befindet sich an der Gebietsgrenze ein nach § 2 BWaldG geschützter Wald.

---

<sup>2</sup> Stadt Dohna (2021): 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Dohna / Müglitztal, Fassung: 22.05.2023, Stand: 29.09.2023

## 2.4 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Nahe des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle ‚Pirna‘ der Autobahn BAB17. Als Zubringer zur Autobahn dient die Straße ‚Am Kuxberg‘ (S 178a). Das Plangebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße K8763, wodurch die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes gesichert werden soll. An der K8763 (‚Köttewitz‘) verläuft straßenbegleitend ein Fuß- und Radweg. Ein weiterer Fußweg verläuft zum Teil einseitig entlang der Straße ‚Am Kuxberg‘.

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsleitung (lt. SachsenNetze HS.HD GmbH) Weitere Ver- und Versorgungsleitungen sind nicht vorhanden. Daher ist das Gelände medienseitig neu zu erschließen.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit dem 31.08.2013<sup>3</sup>, 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. 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 Gewerbestandorte 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.

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.

### 3.2 Regionalplanung

Die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung<sup>4</sup> weiter ausgeformt. Der Plan ist seit dem 17.09.2020 rechtskräftig und beinhaltet folgende, planungsbedeutsame Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- Der Stadt Dohna wird gemäß des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Stadt Dohna übernimmt somit vorrangig für sich selbst die Versorgungsfunktion.
- Einstufung in landschaftsräumliche Gliederung Nr. 20 – östliches Erzgebirgsvorland, Hügelland (Karte 23)
- Gebiet grenzt teilweise westlich an ein Kaltluftentstehungsgebiet an (Karte 5)
- Gebiet liegt außerhalb des sichtexponierten Elbtalbereiches (Kapitel 4.1.2, Karte 14)
- Gebiet befindet sich in einer harten Tabuzone für Windpotentialflächen (Kapitel 5.1.1, Karte 15)

<sup>3</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

<sup>4</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung in der Fassung des Entwurfs zum Satzungsbeschluss 2019

- Gebiet grenzt teilweise an ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz sowie Waldschutz (Kapitel 4.1.1 und 4.2.2, Karte 13)

Zur historischen Siedlungsstruktur der Stadt Dohna besteht eine räumliche Distanz. 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 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist in der seit 2023 wirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal als Gewerbefläche und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Zu der neu ausgewiesenen Gewerbefläche (ID 245), die den Großteil des vorliegenden Bebauungsplangebietes umfasst, wird in der Begründung zum FNP ausgeführt, dass sich die Fläche „in der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Reppchenstraße in optimaler Anbindung zur Autobahn beziehungsweise mit Anbindung an die Bundesstraße B172a (Autobahnzubringer zur A17) befindet. (...) Bei der Planung des neuen Gewerbegebietes sollten Durchgrünungsmaßnahmen sowie beispielsweise Dachbegrünungen einbezogen werden. Die dargestellte Gewerbefläche dient der Aufnahme bestehender Anfragen von Gewerbe aus dem Landkreis. Vergleichbare Flächen sind im Zuge einer Prüfung innerhalb der Stadt Dohna nicht verfügbar.“<sup>5</sup>

Derzeit kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ob eine Änderung des FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erfolgen muss, wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes geklärt.

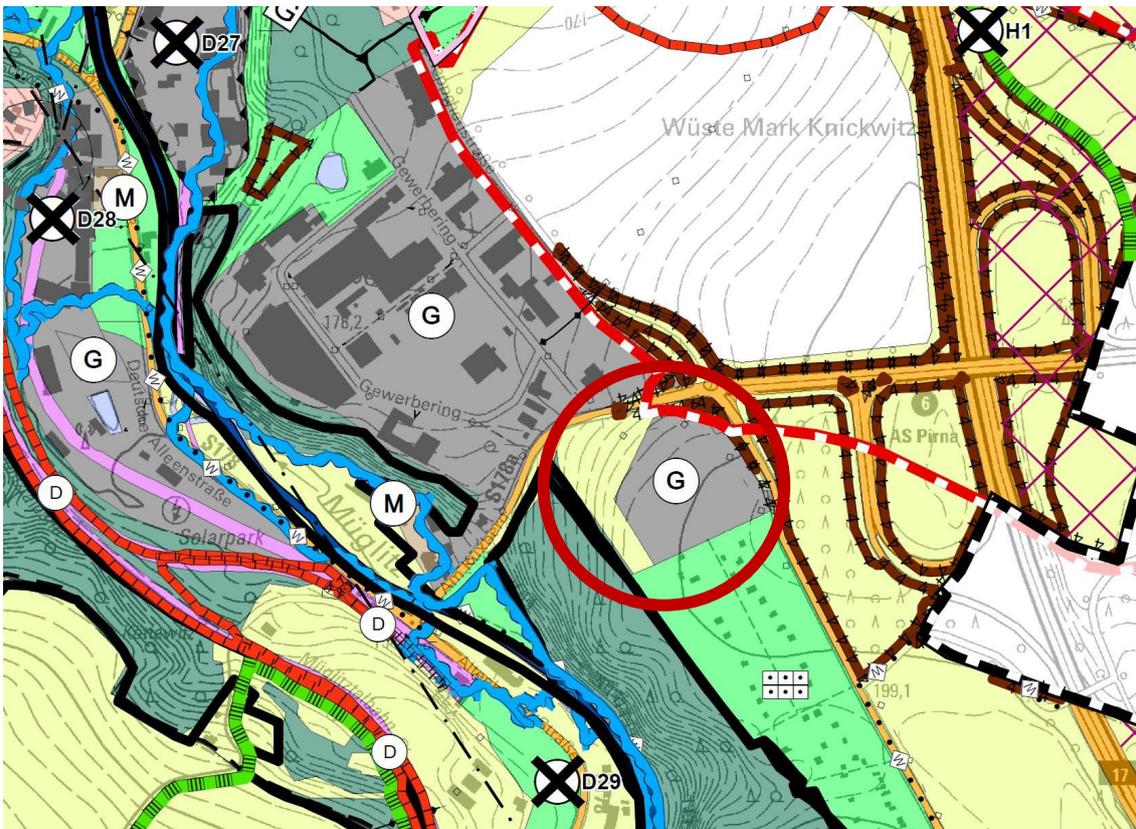


Abbildung 1: Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2006

<sup>5</sup> vgl: Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (2023): 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan, Begründung, S. 47

### 3.4 Auswirkungsanalyse

In einem 2008 erstellten Gutachten für ein Nahversorgungskonzept für die Stadt-Umland-Region Dresden wurden für Dohna bereits Angebotsdefizite benannt. Dazu gehört das Fehlen einer fußläufigen Nahversorgung durch einen Vollsortimenter und den Kaufkraftabfluss nach Pirna-Copitz und Dresden-Weißig. Des Weiteren wird Dohna als unterversorgter Bereich definiert mit einer geringen Bindungsquote von ca. 45% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Als Ziele werden in dem Gutachten eine flächendeckende fußläufige Lebensmittelversorgung und die Schließung räumlicher Nahversorgungslücken formuliert.<sup>6</sup>

In der aktuellen Auswirkungsanalyse<sup>7</sup> werden zudem die konkreten Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes im „Gewerbegebiet Am Kuxberg“ betrachtet und eingeordnet.

Die Stadt Dohna besitzt keine zentralörtliche Funktion. Daher steht beim Einzelhandel die Eigenversorgung der Bevölkerung als Bestandteil der Daseinsvorsorge im Vordergrund. Der flächendeckenden Sicherung der Nahversorgung im gesamten Siedlungsgebiet als substanzielle Voraussetzung kommt dabei für die Wohn- und Lebensqualität eine elementare Bedeutung zu. Das Stadtgebiet ist ländlich geprägt und weist eine disperse Siedlungsstruktur auf. Insgesamt leben in den 12 Ortsteilen ca. 6.250 Einwohner. Dabei verzeichnet die Stadt Dohna eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von (+2,2% seit 2011), wobei auch in Zukunft eine stabile Entwicklung erwartet wird.

Ein bedeutendes Kriterium für die Bewertung der Auswirkung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, stellt die Pendlersituation dar. Die Stadt Dohna weist eine hohe Aus- und Einpendlerzahl auf. Die Auspendlerzahl entspricht einem Anteil von 36% und lässt, auch aufgrund der eingeschränkten Angebotsstrukturen vor Ort, erhebliche Kaufabflüsse erwarten.<sup>8</sup>

Dabei ist jedoch hervorzuheben, dass das Umfeld des Plangebietes stark von Gewerbeansiedlungen geprägt ist, wodurch die hohen Einpendlerzahlen begründet werden können. Durch die Lage an dem verkehrlichen Knotenpunkt der Straße ‚Am Kuxberg‘ und der Reppchenstraße/Köttewitz ist, aus Sicht des MIV, eine hervorragende Erreichbarkeit aus der Kernstadt, der südlichen Ortschaft Meusegast und den weiteren angrenzenden Ortschaften gewährleistet. Auch der ÖPNV-Anschluss ist durch die vorhandenen Haltestellen gewährleistet. Von einer fußläufigen Erreichbarkeit ist eher weniger auszugehen, aufgrund der dezentralen Lage und der großflächig gewerblichen-industriellen Prägung der Umgebung.

Als Kerneinzugsgebiet (Zone 1) des geplanten Nahversorgungsstandortes werden weite Teile der Stadt Dohna und des benachbarten Ortsteils Köttewitz betrachtet. (siehe Abb. 2) Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone 2) schließt unmittelbar an Heidenau angrenzende Teilbereiche der Kernstadt und weitere Ortsteile der Stadt Dohna ein. Die Zone 3 des Einzugsgebiets hat eine nach Süden orientierte Ausdehnung Richtung Burkhardswalde, Biensdorf und Mühlbach.

Dabei wird die Nachfrage zu ca. zwei Drittel auf die Zonen des Kerneinzugsgebietes und des erweiterten Einzugsgebiets 2 entfallen. Der Anteil des Einzugsgebietes der Zone 3 verbleibt somit bei einem Anteil von ca. einem Drittel. In diesem Zusammenhang sind die Bindungsquoten hervorzuheben. Die höchsten Bindungsquoten werden von der Kernzone und dem Einzugsgebiet 2 erwartet. Die Bindungschancen der Zone 3 nehmen mit zunehmender Entfernung voraussichtlich ab. Da jedoch ein Mangel an Alternativangeboten besteht führen diese dennoch zu einem hohen Umsatzanteil. Durch die eher begrenzte Nahversorgungsstruktur der Stadt Dohna und der rückläufigen Strukturen im südlichen Einzugsgebiet könnte das Planvorhaben die Kundenorientierung aus den Bereichen Heidenau, Pirna und Dresden umlenken. Die Marktabschöpfung bildet somit eine gute Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des Lebensmittelmarktes und der geplanten Lebensmittelhandwerksbetriebe.

<sup>6</sup> Dr. Danota Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Nahversorgungskonzept für die Stadt-Umland-Region Dresden 2008

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung GmbH Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes PENNY in der Stadt Dohna (Stand: Dezember 2022)

<sup>8</sup> ebd.

Für die übrigen umliegenden Lebensmittelmärkte sind durch die Neuansiedlung Umsatzumlenkungseffekte in Form von Umsatzrückgang zu erwarten. Allerdings sind diese nicht in existenziell bedeutsamer Größenordnung abzusehen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen und Versorgungssituation zweifelsohne zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation führt.<sup>9</sup>

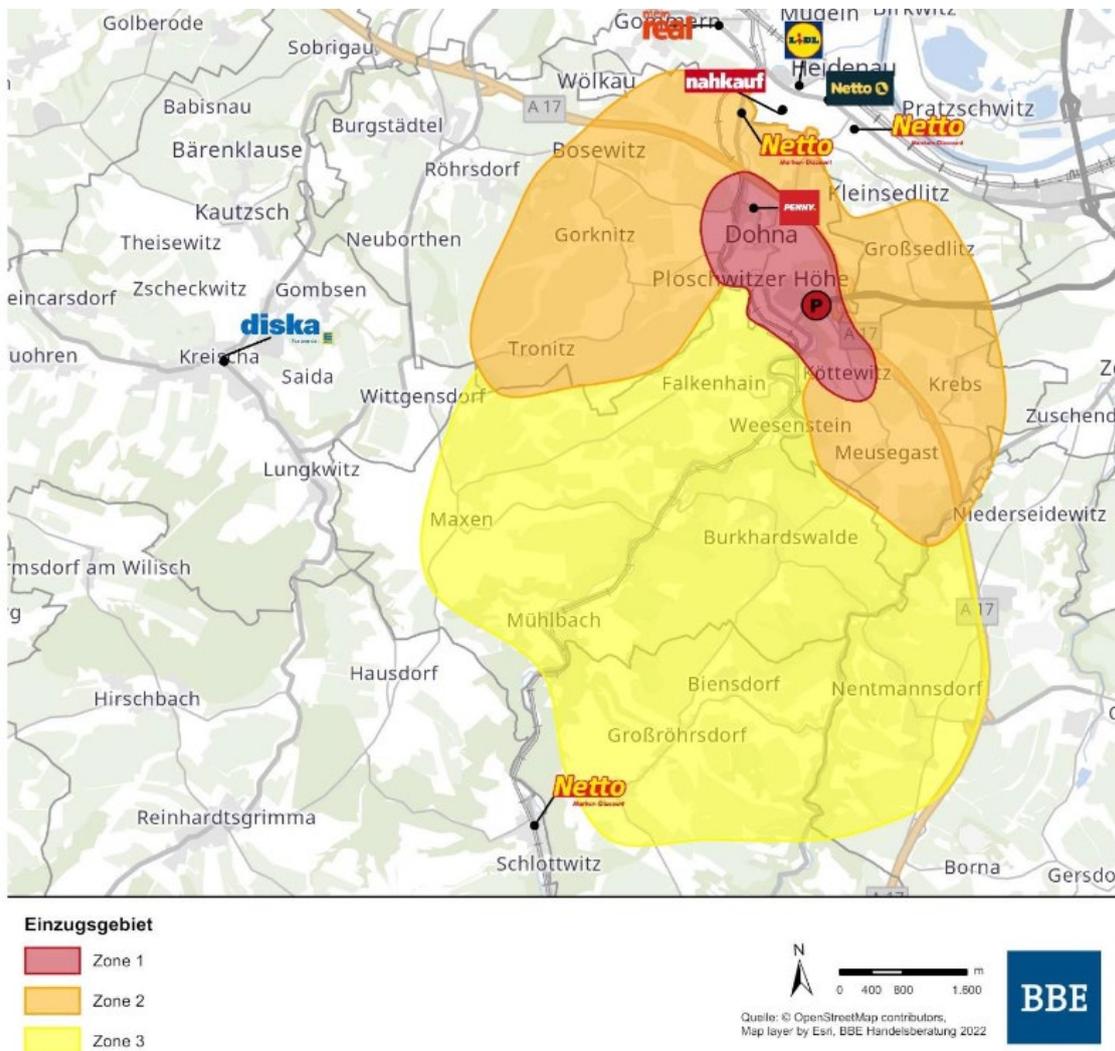


Abbildung 2: Einzugsgebiet des Projektstandortes in der Stadt Dohna mit regionalen Nahversorgungsanbietern (Quelle: BBE Auswirkungsanalyse-Ersatzneubau Lebensmittelmart Penny in der Stadt Dohna)

#### 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 der Begründung gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil II beigefügt.

Bisher wurden bisher folgende Fachplanungen und Gutachten erarbeitet:

- Grünordnungsplan

<sup>9</sup> ebd.

- Faunistisches Gutachten

Im weiteren Planungsverlauf werden weitere umweltbezogene Vorgaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und ggf. erneuert. Bereits vorliegende Untersuchungsergebnisse werden nachstehend kurz beschrieben bzw. sind im gebotenen Umfang in den Festsetzungen des Planvorentwurfes bereits berücksichtigt.

#### **4.1 Grünordnung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan<sup>10</sup> (GOP) erstellt. Unter Berücksichtigung des Ziels, die Entwicklung einer neuen Gewerbefläche zur Stärkung der lokalen Wirtschaft zu sichern, werden Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, einschließlich der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und der Begrünung von Dächern und Fassaden getroffen. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in die Natur vorgesehen. Der GOP berücksichtigt auch die Vorgaben übergeordneter Planungen und die Auswirkungen auf Schutzgebiete, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, vorhandene Lebensräume zu erhalten und entzogene Lebensräume schnellstmöglich neu zur Verfügung zu stellen. Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des zulässigen Eingriffs sowie zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes werden folgende Maßnahmen als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- teilweise wasserdurchlässige Ausführung von Flächenbefestigungen
- Regelung zum Regenwasserrückhalt
- Baumpflanzungen
- Gehölzpflanzungen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Anlage von Extensivgrünland
- Erhalt von Gehölzen und Biotopstrukturen
- Erhalt von Kleingartenflächen

#### **4.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem geprüft wird, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange führen kann. Im Plangebiet kommen potentiell sowohl Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Säugetiere als auch europäische Vogelarten vor. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst, für weitere Informationen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

##### Erfasste Artengruppen

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Nachtkerzenschwärmer

##### Festgestellte Arten

Im Ergebnis wurden im Plangebiet 59 Brutvögel, 2 Nahrungsgäste und 1 Gastvogel nachgewiesen. Dabei sind 13 der Arten von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung und 46 häufige Vogelarten.

Im Rahmen der Reptilienkartierung wurde die streng geschützte Reptilienart der Zauneidechse

---

<sup>10</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2024): Stadt Dohna – Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kuxberg“ - Grünordnungsplan (Vorentwurf)

und ein Individuum de Blindschleiche nachgewiesen.<sup>11</sup>

Im Rahmen der Fledermauskartierungen konnten 3 Fledermausarten und 2 Artengruppen erfasst werden.

Des Weiteren konnten Kotspuren der streng geschützten Säugetierart Fischotter ca. 60 m westlich des Erfassungsraumes erfasst werden.

#### Maßnahmen

Um Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden sowie um die von der Planung betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang auszugleichen sind voraussichtlich artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Entwurf hergeleitet und beschrieben werden. Nach erfolgter Artenschutzrechtlicher Prüfung können dann unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Planung ausgeschlossen werden.

### **4.3 Altlasten**

Altlasten sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

### **4.4 Bodenverhältnisse / Baugrund**

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten<sup>12</sup> erstellt. Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt: „Oberhalb der „gewachsenen“ Böden wurden anthropogen beeinflussten Oberbodenmaterialien angetroffen. Diese setzen sich im Wesentlichen aus schwach humosen bis humosen Sanden (schluffig-tonige, humose bis stark humose Fein-, Mittel- und Grobsande wechselnder Körnung) zusammen. Die Grundwasseroberfläche liegt unterhalb der maximalrealisierten / -realisierbaren Aufschlussendteufe  $t_{max.} = 5,2$  m. Eine Ordinate für den höchstmöglichen Grundwasserstand (HGW) sowie Angaben zum Schwankungsverhalten des Grundwassers im Bereich des Untersuchungsareals liegen derzeit nicht vor und können bei Bedarf bei der zuständigen Behörde angefragt werden.

Die Organoleptik (Färbung / Geruch) der angetroffenen anthropogen beeinflussten Oberbodenmaterialien ist unter Beachtung der stofflichen Zusammensetzung und der Nutzungshistorie als arttypisch für urban beeinflusste Gebiete zu beurteilen. Die nachfolgenden „gewachsenen“ Bodenhorizonte zeigen keinerlei organoleptische Auffälligkeiten, die Hinweise auf altlastrelevante Schadstoffbelastungen bzw. einen stofflichen Eintrag aus den überlagernden Materialien geben.

### **4.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den Dachflächen der Gebäude und befestigten Flächen im Bereich des Gewerbegebietes soweit möglich zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Gemäß Baugrundgutachten ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden. Die ermittelten Bemessungs- $k_f$ -Werte unterschreiten jedoch bereichsweise die untere Grenze des Gültigkeitsbereiches, so dass das direkte Einleiten von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. Sickermulden / Rigolen) nicht bzw. nur bedingt möglich ist. Eine eingeschränkte Versickerungsrate kann durch die Bereitstellung von Speichervolumen in einer Versickerungsanlage ausgeglichen werden. Das Speichervolumen muss umso größer werden, je geringer die Versickerungsleistung der Anlage ist. Die Prüfung der Art und des Umfanges (Größe der Versickerungsanlage bzw. des notwendigen Speichervolumens) einer Niederschlagsversickerung am Standort kann nur durch standortspezifische Nachweise vorgenommen werden. Dabei ist die Art der Flächenbefestigung, die Größe der zu entwässernden Flächen und die Möglichkeiten der Platzierung von Versickerungsanlagen mit ggf. notwendigem Ablauf in eine Regenwasser-/ Schmutzwasserkanalisation zu beachten. Bei

---

<sup>11</sup> MEP Plan GmbH (2023): B-Plan Gewerbegebiet „Am Kuxberg“ Dohna – Faunistisches Gutachten

<sup>12</sup> AnalyTech (2022): Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung

Ausführung einer Niederschlagsversickerung ist eine entsprechende Bemessung aller Bauteile nach den jeweils gültigen Bemessungsvorschriften / Bemessungsgrundsätzen unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten notwendig. In jedem Fall bedarf die Erstellung / Ausführung einer Niederschlagsversickerung der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Diese ist im Vorfeld einzuholen bzw. ist die realisierbare Art und Weise abzustimmen. Weitere Hinweise, die bei der weiterführenden Planung und Realisierung der geeigneten Versickerungsanlagen zu berücksichtigen sind, können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

#### **4.6 Schallschutz**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zur nächsten Wohnbebauung, so dass an relevanten Immissionsorten die Spitzenpegel gemäß TA Lärm durch die angedachte Nutzung eingehalten werden könnten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden bezüglich des Immissionsschutzes weitere Forderungen und Hinweise abgefragt und bei Bedarf im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

### **5 ERSCHLIESSUNG**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

##### Straßenverkehr

Die äußere Erschließung ist durch die Straße S178a Am Kuxberg gegeben. Diese dient auch als Zubringer zur Auffahrt Pirna der Autobahn BAB17. Die BAB17 ist im weiteren Verlauf als Bundesstraße B172a nach Pirna ausgebaut, wodurch eine überörtliche Verbindung ermöglicht ist. Im Westen des Plangebiets mündet die Straße Am Kuxberg in die Staatsstraße S178 Altenberger Straße. Diese stellt eine Verbindung zum Stadtgebiet Dohna mit der Nachbargemeinde Müglitztal dar.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Zufahrt in das Plangebiet aus verkehrstechnischer Sicht geprüft<sup>13</sup>. Aus südlicher Richtung (von Meusegast) ist nach verkehrstechnischer Untersuchung ein Linksabbiegestreifen bzw. Aufstellbereich für Linksabbieger notwendig. Dafür wird die Fahrbahn zum geplanten Baugebiet hin aufgeweitet und die Verkehrsführung entsprechend angepasst. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit bevorzugte Anbindungsvariante erfolgt mittels Anlage eines Linksabbiegestreifens und Verschiebung der Mittelinsel nördlich der geplanten Zufahrt (in den „Schatten“ des Linksabbiegers). Dazu ist der ostseitige Rad-/Gehweg zu verlängern und der begleitende Entwässerungsgraben umzuverlegen. Die Fahrbahnachse wird nach Westen in Richtung des zu erschließenden Grundstückes verdrückt. Zur lagemäßigen Einordnung der Mittelinsel wurden die Schleppkurven der Ein- und Abbieger für Last- und Sattelzüge geprüft und berücksichtigt. Die Schleppkurvenprüfung des Rechtseinbiegers erfolgte ohne Mitbenutzung des Gegenfahrstreifens.

##### 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.

##### Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Kreisstraße verläuft ein straßenbegleitender Rad-/Gehweg. Südlich der geplanten Zufahrt quert dieser über die gesicherte Querungsstelle (Mittelinsel) vom westlichen Fahrbahnrand zur östlichen Straßenseite. Die Mittelinsel wurde mit Fördermitteln errichtet.

Ein weiterer Fußweg verläuft entlang der Straße ‚Am Kuxberg‘ am südlichen Fahrbahnrand.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Haltestellen: die Haltestelle „Reppchenstraße“ und die Haltestelle „Köttewitz“. An beiden Haltestellen verkehren die Linie 201 und 202

---

<sup>13</sup> Uhlig & Wehling (2023): Erschließung Projektgrundstück in Dohn, Am Kuxberg/Köttewitz - Kurzerläuterung

der Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE). An der Haltestelle „Reppchenstraße“ verkehrt zudem die Linie 204. Diese bindet dann an Köttewitz und Meusegast an.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### Stromversorgung

Im nördlichen Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsleitung (lt. SachsenNetze HS.HD GmbH) Die weitere Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes.

### Trinkwasser / Abwasser

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind von dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Straße ‚Am Kuxberg‘ möglich. Dafür muss eine neue Leitung in das Plangebiet verlegt werden. Die weitere Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes.

### Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen im Bereich Gewerbeflächen soll möglichst zurückgehalten werden. Überschüssiges Wasser kann zusammengeführt und vor Ort über geeignete Anlagen versickert werden.

Die weitere Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes.

### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser von Gebäuden und baulichen Anlagen im Bereich des Geltungsbereiches ist örtlich zusammenzuführen und an eine neue Sammelleitung anzuschließen. Es ist eine Anbindung an das bestehende Leitungsnetz des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (Am Gewerbering) vorgesehen.

### Löschwasser

Das Löschwasser von üblicherweise 96 m<sup>3</sup>/h muss über Hydranten im Umkreis sichergestellt werden. Bei Mehrbedarf (über 96 m<sup>3</sup>/h) sind die Voraussetzungen für die Bereitstellung des Mehrbedarfes durch den jeweiligen Bauherrn zu schaffen.

Die weitere Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes.

### 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)

#### Gewerbegebiet

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

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes eröffnet eine große Bandbreite an Nutzungen im Plangebiet, womit gute Ausgangsbedingungen für eine Entwicklung des Standortes geschaffen werden. Dementsprechend sind außer Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke alle nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Grundsatz allgemein zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten 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), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der max. Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Für die Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt, wodurch eine effektive Bebauungsdichte ermöglicht wird. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet erschlossen. Daher sollte die Ausnutzung der Flächen möglichst hoch sein, um die Inanspruchnahme von Flächen / Boden an dieser Stelle zu bündeln bei gleichzeitiger optimaler Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur.

### Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die absolute Höhe von 216,00 m ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 202 m ü. NHN.

Bei Flachdächern bezieht sich die Höhenbestimmung baulicher Anlagen auf die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika. Die Höhe baulicher Anlagen für geneigte Dächer definiert sich über die Höhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachaufbaus.

### Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die jeweilige Höhe des im Rahmen der vorzunehmenden Geländeregulierung zu schaffenden Gründungsplanums festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Hangsituation (ca. 10 m Höhenunterschied im Baufeld von Südost nach Nordwest abfallend) soll für die zukünftigen, jetzt noch nicht bekannten Gebäude kein fester Höhenbezug festgesetzt werden. Die Anbindung an die K8763 wird der höchste Punkt des Geländes sein, so dass die zukünftigen Geländeneivellierungen unterhalb dieser Höhe stattfinden werden und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund zu hoch wirkender Gebäude zu erwarten sind.

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

#### Bauweise

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper mit ohne Längenbegrenzung erlaubt. Dies ermöglicht bei entsprechendem Bedarf größere Baukörper. Der seitliche Grenzabstand ist gemäß der offenen Bauweise einzuhalten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A – Planzeichnung) wird die überbaubare Grundstücksfläche mithilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, die aber durch die Gebäude und Bauteile nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Das Ziel ist es, eine flexible Gestaltung der Anordnung von Gebäuden und Anlagen zu ermöglichen. Der Abstand zur angrenzenden Kleingartenanlage im Süden beträgt 15 m, um eine angemessene Abstandsfläche vorzuhalten.

Innerhalb der Baufelder sind auch die aufgrund der Hanglage notwendigen Geländeneivellierungen vorgesehen, die zur Herstellung des jeweiligen Gebäudeplanums erforderlich sind.

Entsprechend des § 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG bedarf es zu angrenzenden Staats- und Kreisstraßen einen Mindestabstand von 20,00 m. Dies ist bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Staatsstraße S178a im Norden und die Kreisstraße Köttewitz im Osten berücksichtigt. Ferner ist entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 961/a und Teilflächen des Flurstückes 960/1 der Gemarkung Dohna gemäß § 25 SächsWaldG ein Waldabstand von 30,00 m berücksichtigt.

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

Zur Erschließung der Gewerbefläche ist ein Ein- und Ausfahrtbereich mit Anbindung an die Kreisstraße Köttewitz vorgesehen. Aufgrund des erschwerten Anschlusses an die Kreis- bzw. Staatsstraße sind sonstige Zufahrten auf das Gelände nicht zulässig.

### 6.5 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.

#### Rückhaltung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu sammeln und zu versickern. Wie in Ziffer 5.1 beschrieben, soll dies über geeignete Anlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse realisiert werden.

#### Flächenbefestigung

Die mit dem permanenten Siedlungsflächenwachstum einhergehende Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Aus stadttökologischer Sicht besteht daher generell die Zielsetzung, möglichst viel Niederschlag am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen und zu versickern. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zum Abflussbeiwert und zur Vollversiegelung von Wegen und Stellplatzflächen getroffen.

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

Wie in Ziffer 4.2 beschrieben, wurde bereits ein Faunistisches Gutachten erstellt. Der Artenschutzfachbeitrag erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes. Daraus ergeben sich ggf. Artenschutzmaßnahmen, die dann im Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet werden.

## 6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Baumpflanzungen (M1)

Im Bereich von Stellplätzen soll je angefangene sechs Stellplätze ein Baum integriert und in bepflanzten bzw. wasserdurchlässig befestigten Pflanzbeeten oder Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodenraum vorgesehen werden. Es sollen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) bzw. Winter-Linden (*Tilia cordata*) in einer Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind gegen Überfahren zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie im Falle des Absterbens in derselben Qualität zu ersetzen. Durch Schattenwurf wird eine Aufheizung der Stellplatzflächen vermindert und die Flächen werden strukturiert. Durch Überbauung verlorengelungene Lebensraumfunktion wird ersetzt. Ferner werden Bodenfunktionen sowie Klimafunktionen positiv beeinflusst und Ersatzlebensraum für Arten, z. B. Vögel, geschaffen.

### Gehölzpflanzungen (M2)

Mit der Pflanzung einer Hecke erfolgt zum einen die Eingrünung des Plangebietes aus gestalterischen Gründen, zum anderen bieten die Gehölze Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung. Mit der Gehölzpflanzung wird Ersatzlebensraum für Arten geschaffen. Der 5 m breite Grünstreifen im Süden verringert ferner mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Kleingartenflächen.

Es sind heimische, standortgerechte Sträucher locker zu pflanzen. Dabei ist je 100 m<sup>2</sup> Maßnahmefläche ein kleinkroniger Baum zu integrieren. Als kleinkroniger Baum ist Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) in einer Mindestqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen. Bei den Sträuchern (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) ist eine Pflanzdichte von durchschnittlich einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Folgende Arten sind empfehlenswert: Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) sowie Wildrosen (*Rosa spec.*).

### Dachbegrünung (M3)

Bereits im FNP wird für die Gewerbefläche auf die Einplanung von Dachbegrünung hingewiesen. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag, Temperaturunterschiede (Aufheizen versiegelter Flächen am Tage und Wärmeabgabe in der Nacht) zu verringern. Sie stellen Lebensraum, z. B. für Insekten, und Nahrungshabitat, z. B. für Vögel, dar.

Im Gewerbegebiet sind mindestens 1.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen von Gebäuden unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Kräutern, Gräsern und Sedum extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Fassadenbegrünung (M4)

Fassadenbegrünungen leisten einen Beitrag, Temperaturunterschiede (Aufheizen versiegelter Flächen am Tage und Wärmeabgabe in der Nacht) zu verringern und das Plangebiet am Rande zur Feldflur einzugrünen. Sie stellen Lebensraum z. B. für Insekten und Nahrungshabitat z. B. für Vögel, dar.

Die Ost- und Nordfassaden insbesondere der auf den höher gelegenen nord-östlichen Geländebereichen geplanten Gewerbebauten sind zu 50 % mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (ca. 100 m Länge). Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m<sup>3</sup> betragen. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Blauregen, Geißblatt, Kleeblättrige Akebie, Strahlengriffel, Wilder Wein.

### Anlage von Extensivgrünland (M5)

Mit der Etablierung des Extensivgrünlandes auf ehemals intensiv genutzter Ackerfläche wird das Plangebiet nach Westen hin zu den Schutzgebieten am Müglitztalhang abgegrenzt, eingegrünt sowie die Biotopfunktion gestärkt. Durch Überbauung verlorengelungene Lebensraumfunktion wird ersetzt. Ferner werden Bodenfunktionen sowie Klimafunktionen positiv beeinflusst und Ersatzlebensraum für Arten, z. B. Vögel und Insekten, geschaffen.

Die zu begrünende Fläche, welche dem Gewerbegebiet zur Einhaltung des Waldabstandes westlich vorgelagert ist, ist außerhalb der zu erhaltenden randlichen Grün- und Gehölzstrukturen mit einer standortgerechten artenreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften (z.B. Mahd max. 2 x jährlich).

#### **6.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

##### Erhalt von Gehölzen und Biotopstrukturen (E1)

In der Planzeichnung ist der westliche und nordwestliche Rand des Plangebietes als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dem Erhalt bestehender Waldflächen, Gehölze und Ruderalstrukturen wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und visuelle Beeinträchtigung minimiert. Dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG wird damit Rechnung getragen.

##### Erhalt von Kleingartenflächen (E2)

In der Planzeichnung ist der südliche Rand des Plangebietes als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dem Erhalt bestehender Kleingartenflächen wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und visuelle Beeinträchtigung minimiert. Dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG wird damit Rechnung getragen.

#### **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Zur Sicherung einer Einfügung in die umgebende Bebauung wird für das Plangebiet ein bauordnungsrechtlicher Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Werbeanlagen gesetzt. Mit der Beschränkung auf das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

##### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

###### Dachform

Als Dachformen sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Damit fügen sich die Gebäude des Plangebietes in das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet ein.

###### Fassaden

Für die Ausbildung der Fassaden im Baugebiet sind metallisch glänzende, glasierte, reflektierende sowie grelle Materialien und Farben nicht zulässig. Mit der Festsetzung soll ein harmonisches Erscheinungsbild der Fassadenlandschaft des Gewerbegebietes insbesondere zu der angrenzenden freien Landschaft erreicht werden.

###### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um andere Werbeanlagen, die nicht mit dem Gewerbegebiet in Verbindung stehen, auszuschließen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die konkrete Ausführung und die Standorte von Werbeanlagen im Bereich zwischen dem Baufeld und der Staatsstraße sind im Einzelfall mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) abzustimmen. Hier gelten die Regelungen des § 24 Sächsisches Straßengesetz.

## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 8.1 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Gemäß Selektiver Biotopkartierung / Waldbiotopkartierung (GEOPORTAL 2022) ist der westlich im Plangebiet und darüber hinaus am Westhang des Müglitztales gelegene Laubmischwald als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen ("Strukturreicher Laubmischwald nordwestlich von Köttewitz", Biotop-ID §075929).

### 8.2 Wald (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden.

### 8.3 Errichtung baulicher Anlagen zu Kreis- und Staatsstraßen (§ 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG)

An Staatsstraßen gilt für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 20,00 m.

Für die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40,00 m vom Fahrbahnrand ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde zur Baugenehmigung erforderlich.

## 9 HINWEISE

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

- Artenschutz
- Hinweis zu DIN-Normen

## 10 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m <sup>2</sup> ca.	Flächengröße in %
Gesamtfläche des Plangebietes	29.500	100
Gewerbegebiet	29.500	100

## **GUTACHTEN / QUELLEN**

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

Stadt Dohna (2006): Flächennutzungsplan Dohna / Müglitztal, rechtskräftig seit April 2006

Stadt Dohna (2021): Erste Fortschreibung des Flächennutzungsplans Dohna / Müglitztal, 3.  
Entwurf in der Fassung vom 25.08.2021

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen der Gemeinden, Stand:  
31.03.2022

## **TEIL II - Umweltbericht**