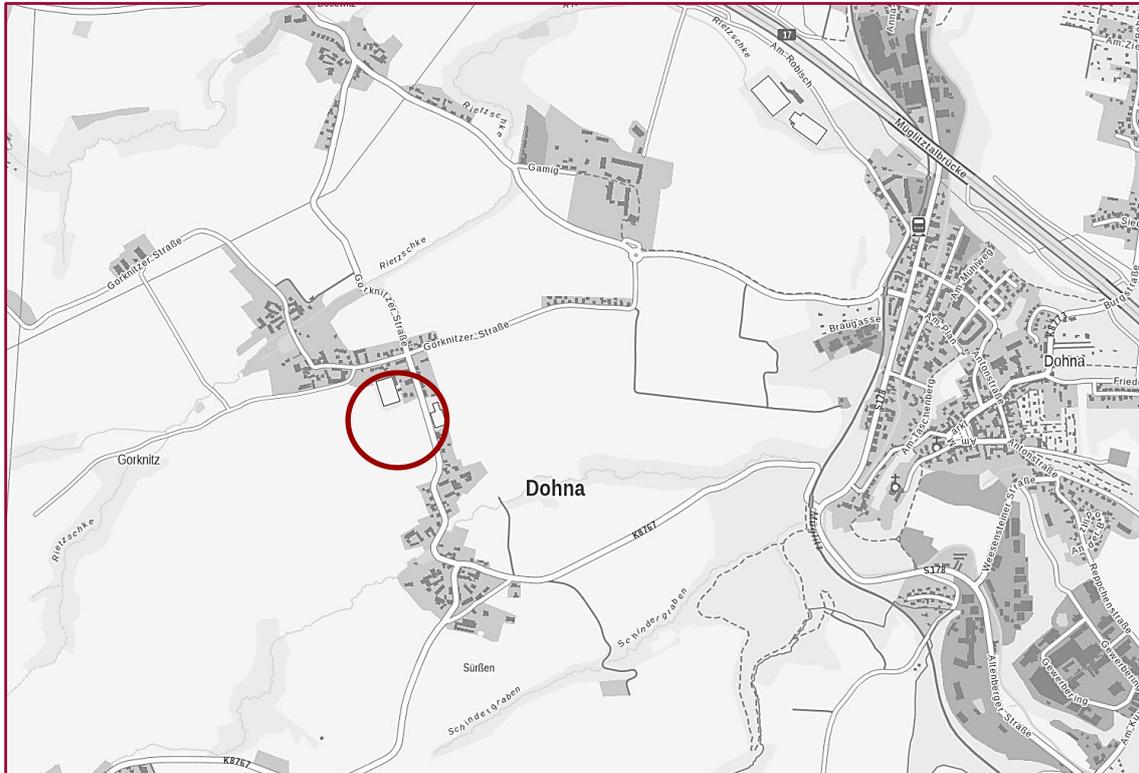


STADT DOHNA



Ergänzungssatzung **Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz** gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 17.02.2025



Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	Landesentwicklungsplan	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE	5
4	GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG	5
5	ERSCHLIESSUNG	6
5.1	Verkehrerschließung	6
5.2	Stadttechnische Erschließung	6
6	UMWELTBELANGE	7
6.1	Grünordnung	7
6.2	Artenschutz	8
7	INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
7.1	Geltungsbereich	9
7.2	Weitere Festsetzungen	9
7.3	Naturschutzrechtliche Regelungen	9
7.4	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen	10
8	HINWEISE	10
9	QUELLEN / GUTACHTEN	10



1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Stadt Dohna liegt an der Müglitz im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Großen Kreisstadt Pirna. Die Stadt hatte am 30.06.2024 6.324 Einwohner¹.

Die Ursprünge von Dohna, belegt durch Funde alter Siedlungen, gehen bis auf die Bronzezeit zurück und machen sie zu einer der ältesten Orte in Sachsen. Errichtet wurde sie auf dem sogenannten Taschenberg, einer Flussterrasse mit Plänersandstein als Untergrund. Dohna gliedert sich in die Kernstadt und die zwei Ortschaften Röhrsdorf und Meusegast. Damit besitzt Dohna 12 Ortsteile und umfasst eine Fläche von ca. 30 km². Die Kernstadt befindet sich etwa 160 m über NHN oberhalb der Müglitz und liegt rund 15 km südöstlich von Dresden.

Der Ortsteil Gorknitz wurde erstmals im Jahr 1321 unter dem Namen 'Chorkenuz' urkundlich erwähnt. Gorknitz zählt zur Ortschaft Röhrsdorf. Es liegt rund 2 km westlich der Dohnaer Altstadt und wird seit Jahrhunderten vorwiegend räumlich geprägt durch Landwirtschaft und Obstbau. Der ‚Bach aus Gorknitz‘ fließt in Richtung Osten durch den Ort durch den *Alten Gamig* bis zur *Müglitz*. Mit ihren Wander- und Reitwegen verfügt die Ortschaft Röhrsdorf über ein attraktives Umland. Der Europawanderweg erstreckt sich von Kreischa über die Burgstädter Linde bis nach Dohna.²

Planungserfordernis und Planungsziele

Die Stadt Dohna plant die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für eine straßenbegleitende Wohnbebauung am südlichen Rand des Ortsteils Gorknitz. Durch die zulässige Bebauung an der Gorknitzer Straße soll eine angemessene Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden.

Planungsrechtlich ist das Satzungsgebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Um die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung wird für die Fläche des Geltungsbereiches die Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB geschaffen.

Zielstellung der Stadt Dohna bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die vorrangige Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Standorte. Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich durch die Lage an der Gorknitzer Straße um eine bereits teilweise erschlossene Fläche. Ziel der Ergänzungssatzung ist somit die Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung einer bereits teilweise erschlossenen Fläche, angrenzend an bestehende Wohnbebauung sowie die Ausbildung eines Abschlusses der Siedlungsstruktur.

Die Planung kann aus der seit 03/2024 rechtswirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal entwickelt werden.

1.2 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung, dass:

- die geplante Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) vorliegen.

Die geplante Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche an Wohnbebauung angrenzt, über die Gorknitzer Straße erschlossen werden kann und sich auch gegenüber Siedlungsflächen befinden, hier ein Spiel- und Sportplatz. Der Plan lässt sich zudem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete

¹ Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.06.2024

² Internetauftritt der Stadt Dohna, Abruf 01/2025



im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) liegen nicht vor.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013³ gehört die Stadt Dohna zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden sowie zum Mittelzentrum Pirna. Damit ist die Aussage verbunden, dass Verdichtungsräume in ihren Potenzialen zur Stabilisierung des ländlichen Raumes gestärkt werden sollen. Dazu zählt u.a. auch eine effiziente Flächennutzung.

Dohna liegt an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse. Damit wird u.a. die Aufgabe verbunden, den von ihnen berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung zur Ermöglichung von ergänzender Wohnbebauung geringen Umfangs in bereits erschlossener Lage ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

2.2 Regionalplan

Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020⁴, liegt die Stadt Dohna an der regionalen Verbindungsachse Heidenau – Glas- hütte.

Folgende relevante Ausweisungen bzw. Aussagen werden getroffen:

Für die gesamte Stadt Dohna:

- regional bedeutsamer Naherholungs- und Ausflugsort im Bereich Sächsische-Schweiz
- regional bedeutsamer Schwerpunkt der Landwirtschaft und Schutz von vorhandenen Waldgebieten

Für das Satzungsgebiet:

- Kaltluftentstehungsgebiet

Für die nähere Umgebung:

- Regionale Hauptradroute Malter-Kreischa-Pirna (II-42)
- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz
- Vorranggebiet Landwirtschaft

Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz bilden das Grundgerüst des regionalen ökologischen Verbundsystems. Aufgrund der Entfernung vom Satzungsgebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Die geplante Entwicklung widerspricht den Zielen des Regionalplanes nicht.

Aufgrund des Urteils des Obergerichtes Bautzen zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans 2020 besitzen die regionalplanerischen Festlegungen mit Bezug zu Freiraum und Wasser jedoch aktuell keine Rechtskraft.

2.3 Flächennutzungsplan

In der seit 03/2024 rechtswirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche dargestellt.⁵

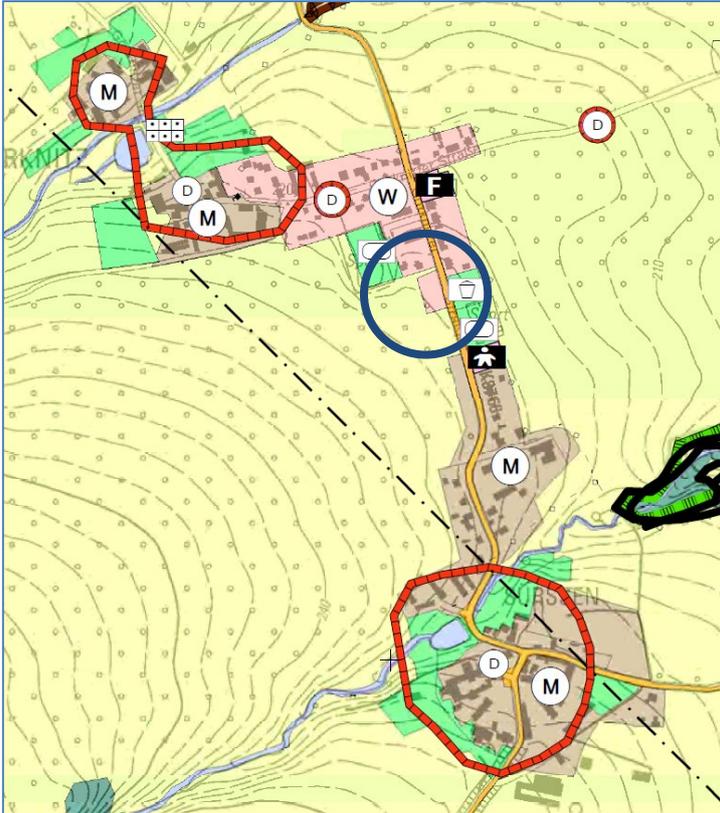
Angrenzend sind nördlich Wohnbauflächen dargestellt, östlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Sportplatz sowie südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen.

Die Ergänzungssatzung entspricht demzufolge der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

³ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), wirksam seit 30.08.2013

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020

⁵ Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal (2024): 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan, bearb. Gicon Großmann Ingenieur Consult GmbH



Auszug Ortsteil Gorknitz und Plangebiet (blauer Kreis) - 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan

3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE

Derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestufte Flächen sollen über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Ergänzungssatzung dient der planungsrechtlichen Erweiterung des Innenbereiches. Somit obliegen jeder grundstücksbezogenen Objektplanung die Einhaltung der innerhalb der vorliegenden Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sowie der Nachweis einer gesicherten Erschließung.

Das Aufstellungsverfahren für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 6 BauGB ist an das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung angelehnt. Die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB werden jedoch bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung beachtet. Der Stadtrat von Dohna hat in seiner Sitzung am 23. Oktober 2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung für das Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz beschlossen.

Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Belange.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen und - vorbehaltlich nicht abwägbarer Belange - der Satzungsbeschluss; mit dessen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

4 GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG

Das Satzungsgebiet liegt rund 2 km westlich des Stadtkerns von Dohna. Ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur befindet sich das Plangebiet südlich der Ortslage von Gorknitz an der Gorknitzer Straße. Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt und ist zur Straße mit einer Hecke abgegrenzt.

Das Satzungsgebiet grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung, die überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach bestehen. Zur nördlich angrenzenden Gorknitzer Straße wird die Bebauung dichter, hier befinden sich im Kreuzungsbereich



mehrere Mehrfamilienhäuser.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Satzungsgebietes befinden sich ein Spielplatz und ein Sportplatz. Auch nordwestlich des Satzungsgebietes befindet sich ein großer Sportplatz des LSV Gorknitz 61 e. V.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 56/11, 56/10 und 56/31 der Gemarkung Gorknitz,
- im Osten durch die westliche Straßenkante der Gorknitzer Straße (K 8768) / Flurstück 292 der Gemarkung Gorknitz,
- im Süden und Westen durch die nördliche bzw. östliche Grenze des Flurstücks 56/28 der Gemarkung Gorknitz

Die Abgrenzung der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 56/30 der Gemarkung Gorknitz und damit ca. 0,3 ha.

5 ERSCHLISSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Gorknitzer Straße (K 8768).

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für die Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist durch die direkte Lage an der Gorknitzer Straße (K8768) gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 2 km Entfernung befindet sich nordöstlich des Plangebietes der Haltepunkt Dohna der Deutschen Bahn. Dort erreicht man die Regionalverbindungen unter anderem nach Heidenau, Dresden, Glashütte oder Pirna.

Das Satzungsgebiet ist an das Regionalbusnetz der Sächsischen Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE) angeschlossen. Die Haltestelle ‚Gorknitz Feuerwehr‘ der Linie B (Heidenau-Dohna-Borthen) befindet sich in ca. 200 m nördlich des Plangebietes.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Es befinden sich keine Versorgungsanlagen im Satzungsgebiet, sondern die nächstgelegene Leitung verläuft östlich der Gorknitzer Straße im Bereich der Hausnummern 30 und 31 und zweigt südlich des Grundstücks Nr. 31 nach Osten ab. Nach Aussage des zuständigen Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz kann die Erschließung unter Annahme ortsüblicher Verbrauchermengen grundsätzlich sichergestellt werden.⁶

Von dem Träger des Vorhabens ist nach Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit diesem abzuschließen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird voraussichtlich 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden betragen. Nach Aussage der Stadt Dohna vom 07.02.2025 kann nach Prüfung festgestellt werden, dass die Löschwasserversorgung für das zukünftige Satzungsgebiet über das Trinkwassernetz gesichert ist (Hydranten 2899 mit 59 m³ und 2930 mit 46 m³).

Schmutzwasserentsorgung

Das im Satzungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Abwassernetz des Ortsteiles Gorknitz (Trennsystem) aufgenommen werden. Der Schmutzwasserkanal liegt in der

⁶ Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (2025): Stellungnahme zum Bebauungsplan Gorknitz (Dohna), Gorknitz Flurstück 56/30 vom 23.01.2025



Gorknitzer Straße.

Niederschlagwasserverbringung

Zur Ermittlung der Versickerungseignung wurden Baugrund- und Versickerungsuntersuchungen⁷ durchgeführt. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse - Lehmbögen, die bis ca. 5 m unter der Geländeoberkante anstehen - nicht möglich.

Das auf den befestigten und Dachflächen im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken zurückgehalten und für die Gartenbewässerung etc. genutzt werden. Zur Rückhaltung wird der Einbau einer Zisterne von jeweils ca. 5 m³ empfohlen. Eine gedrosselte Einleitung von bis zu 6 l/s für die gesamte Fläche in den Regenwasserkanal in der Gorknitzer Straße ist zulässig.

Stromversorgung

Ein Niederspannungskabel der SachsenNetze HS.HD GmbH verläuft im nördlichen und östlichen Randbereich des Satzungsgebietes. Das Satzungsgebiet kann über Hausanschlüsse an das vorhandene Niederspannungskabel angeschlossen werden. Zum Schutz des Kabels wird dieses mit Schutzstreifen in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Niederspannungsfreileitung verläuft im östlichen Bereich der Straße.

Gas- / Wärmeversorgung

Eine Mitteldruckgasleitung der SachsenNetze HS.HD GmbH verläuft im Westen der Gorknitzer Straße (innerhalb des Straßenflurstücks). Anschlüsse an die vorhandene Leitung sind bei Bedarf voraussichtlich möglich. Nach Möglichkeit sollten alternative Maßnahmen der Wärmeversorgung durch die jeweiligen Bauherren frühzeitig berücksichtigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der jeweiligen Grundstückseigentümer sind auf den Grundstücken einzuordnen. Am Tag der Leerung werden die Abfallbehälter in den Zufahrtbereichen an der Gorknitzer Straße platziert. Über die Gorknitzer Straße kann ein ungehindertes Befahren durch die Abfallentsorgung gewährleistet werden.

Straßenbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung ist unter Nutzung der Betonmasten der Freileitung auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für eine Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist ferner Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete bestehen. Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet erfüllt.

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag⁸ erarbeitet, der nachfolgend kurz zusammengefasst wird.

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine Ausweisungen von Europäischen Schutzgebieten (FFH- / Vogelschutzgebieten), es bestehen daher keine Betroffenheiten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind der Sürßenbach östlich der gleichnamigen Ortslage als Bestandteil des NSG ‚Spargründe bei Dohna‘ sowie auch die Natura 2000-Gebiete ‚Unteres Müglitztal‘ (FFH-Gebiet) und ‚Osterzgebirgstäler‘ (europäisches Vogelschutzgebiet). Die Schutzgebiete liegen jedoch in einer Entfernung von > 400 m vom Untersuchungsraum, dazwischen befindet sich die Ortslage von Sürßen. Eine Betroffenheit durch die Ergänzungssatzung ist hier

⁷ IFG Ingenieurbüro für Geotechnik (2025): Baugrund- / Versickerungsuntersuchung, Wohnbebauung Gorknitzer Straße 19 in Dohna/OT Gorknitz (Flurstück 56/30)

⁸ Schulz UmweltPlanung (2025): Grünordnerischer Fachbeitrag - Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz, Stadt Dohna



nicht anzunehmen, eine direkte Verbindung (z.B. über den Wasserpfad) liegt nicht vor.

Das Vorhaben ist dem Naturraum ‚östliches Erzgebirgsvorland‘ zuzuordnen und befindet sich oberhalb der Elbtalweitung von Dresden gelegen auf dem Gorknitzer Plateau. Es wird der Landschaftsbildeinheit L02 (Obstanbauflächen zwischen Borthen und Tronitz) zugeordnet. Die Gorknitzer Straße ist Teil des Malter-Kreischa-Pirna-Radwegs und neu ausgewiesen als Wanderweg.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und angrenzend nicht. Im Norden fließt die *Rietzsche* durch die Ortslage von Gorknitz und im Süden der *Sürßenbach* durch Sürßen, beides Gewässer 2. Ordnung. Beide Orte verfügen darüber hinaus über einen Feuerlöschteich. Im Untersuchungsraum ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten ein hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen. Der Boden ist nicht versickerungsfähig (siehe Kapitel 5.2).

Das Planungsgebiet gehört zum Klimatyp ‚mäßig trockenes Hügelland‘ und ist im Landschaftsplan mit bisheriger landwirtschaftlicher Funktion als derzeitiges Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Intensität ausgewiesen. Da die Überbauung nur einen geringen Teil der landwirtschaftlichen Fläche betrifft, ist die Wirkung für die Kaltluftentstehung weiterhin gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um artenarmes, intensiv genutztes Dauergrünland, welches derzeit mit Pferden beweidet wird. Ursprünglich wurde der Standort für landwirtschaftlichen Obstanbau genutzt. Straßenbegleitend ist eine Hainbuchenhecke vorhanden, in die eine einzelne Birke integriert ist. Weitere Gehölze sind nicht vorhanden.

Da zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtbeziehungen für die Zufahrten ein starker Rückschnitt der Hecke erforderlich wäre, kann die Erhaltung der Hecke nicht festgesetzt werden.

Die maximal versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 auf ca. auf 600 m² begrenzt. Dies wären bei der Teilung in drei Baugrundstücke maximal 200 m² je Grundstück. Der übrige Teil der Grundstücke wird als Gartenland genutzt und steht teilweise für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Einschätzung der Betroffenheiten der Schutzgüter im Grünordnerischen Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden betroffen ist. Die Böden haben eine hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Beeinträchtigungen des Schutzgutes resultieren aus der zulässigen Neuversiegelung bzw. Überbauung. Dies wird in der Naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Zum Ausgleich der bilanzierten Eingriffe und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung einer dreireihigen Feldhecke am westlichen Rand innerhalb des Satzungsgebietes
- Entwicklung einer Obstwiese auf einem ca. 10 m breiten Streifen vor der Feldhecke

Da damit das Kompensationsdefizit noch nicht ausgeglichen ist, ist eine weitere Maßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Ergänzend zu der Feldhecke im Plangebiet wird diese um ca. 57 m nach Süden bis zur nächsten Flurstücksgrenze fortgesetzt. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme ist vor Satzungsbeschluss vertraglich mit dem Grundstückseigentümer unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

Die erforderliche Anzahl bzw. Pflanzdichte und Pflanzqualität sowie eine Auswahl geeigneter Arten werden als grünordnerische Festsetzungen in der Satzung formuliert.

6.2 Artenschutz⁹

Vorkommen besonders gefährdeter oder geschützter Arten sind im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt. Geeignete Lebensräume für die z.B. der streng geschützten Zauneidechse bzw. weitere (Amphibien-)Arten des Anhang IV der FFH-RL sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen siedlungsrandbewohnender (häufiger) Vogelarten kann dagegen erwartet werden.

Durch die Neuanlage einer Hecke mit gebietseigenen Laubgehölzarten wird den Vögeln ein Ersatzlebensraum mit Nahrungsangeboten geschaffen. Auch die Obstbäume tragen zur Entwicklung eines vielfältigen Standortes bei.

⁹ Schulz UmweltPlanung (2025): Grünordnerischer Fachbeitrag - Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz, Stadt Dohna



7 INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung umfasst nach der unter Punkt 4 beschriebenen Abgrenzung eine Fläche von ca. 0,3 ha. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von kleinteiligen Wohngebäuden in Ergänzung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung geschaffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung nach dem Einfügen in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB beurteilt.

7.2 Weitere Festsetzungen

Zur Sicherung der Einfügung der zukünftigen Bebauung des Satzungsgebietes in die Umgebung werden einzelne Festsetzungen getroffen. Der Umgebungsrahmen, der für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB heranzuziehen ist, wird durch die Bebauung entlang der Gorknitzer Straße (K8768) gebildet.

Im Satzungsgebiet ist zur Gewährleistung der Entwicklung einer lockeren Bebauung die Errichtung von freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Um zu sichern, dass die Gebäude straßenbegleitend und nicht in zwei Bautiefen angeordnet werden, ist ein Baufeld auf der gesamten Länge und mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Für die Ausbildung von Terrassen kann die Baugrenze jedoch um bis zu 3 m überschritten werden.

Darüber hinaus wird hier am Ortsrand der Bau von Mehrfamilienhäusern vermieden, in dem die Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf maximal zwei beschränkt wird.

Um die Versiegelung zu beschränken, wird für das Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, was eine bis zu 20 %ige Überbauung bzw. Versiegelung des jeweiligen Grundstücks zulässt. Dieser maximale Versiegelungsgrad bildet auch die Basis für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Grünordnerischen Fachbeitrag¹⁰.

In Anlehnung an die im Ortsteil Gorknitz vorherrschenden Gestaltungselemente der Wohnbebauung werden Festsetzungen zur Dachform und Dachdeckung getroffen. Dadurch wird eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet. So werden für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt, die eine Dachdeckung in roten Farbtönen bzw. Anthrazit erhalten können.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB und den getroffenen Festsetzungen.

7.3 Naturschutzrechtliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Festsetzungen getroffen, die der Minderung des Eingriffs bzw. dem Ausgleich dienen.

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist festgesetzt, dass dieses auf dem Grundstück zurückzuhalten ist. Da laut Baugrundgutachten (siehe Kapitel 5.2) ca. 5 m hoch Lehm ansteht, ist eine Versickerung nicht möglich. Die Rückhaltung über Zisternen o.ä. ist auf den einzelnen Grundstücken so zu dimensionieren, dass maximal 6 l/s aus dem gesamten Plangebiet gedrosselt abgeleitet werden.

Um die Flächenbefestigung soweit möglich zu minimieren, sind Zufahrten, Stellplätze und Wege wasserdurchlässig herzustellen. Dies kann zum Beispiel durch die Verwendung von Pflaster mit einem großen Fugenabstand oder Schotterrassen erfolgen.

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen auf eine Durchgrünung der neuen Bauflächen und eine Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum ab. Der Maßnahmenumfang ergibt sich aus dem in der Bilanzierung ermittelten Kompensationsbedarf.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen des Satzungsgebietes ist eine 3 - 5 m breite Feldhecke mit gemischten Arten und einzelnen kleinkronigen Bäumen anzulegen. Geeignete Arten sind in der Festsetzung enthalten. Die Pflanzabstände und die versetzte Pflanzung gewährleisten eine gute Entwicklung. Als Pflegemaßnahme

¹⁰ Schulz UmweltPlanung (2025): Stadt Dohna, Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz, Grünordnerischer Fachbeitrag



ist ein abschnittsweises auf den Stock setzen alle 15 – 20 Jahre festgesetzt, was der Verjüngung dient.

Darüber hinaus ist auf einem ca. 10 m breiten Streifen vor der Feldhecke eine Obstwiese mit regionaltypischen Obstbäumen zu entwickeln. Zu pflanzen sind 12 Obstbäume auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche. Bei einer Aufteilung des Satzungsgebietes in drei Baugrundstücke wären dies ca. 4 Bäume je Grundstück.

Für eine zeitnahe Herstellung der angedachten Durchgrünung des Gebietes und des Ausgleichs, sind die Pflanzungen spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

7.4 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Da der Eingriff mit den Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist die Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme erforderlich. Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird in Fortsetzung der innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Feldhecke auf dem südlich angrenzenden Flurstück 56/33 Gemarkung Gorknitz eine ca. 57 m lange dreireihige Feldhecke in Richtung Süden bis zur Gemarkungsgrenze von Sürßen zugeordnet. Die Maßnahme umfasst einschließlich eines beidseitigen Saumes von 1 m Breite ca. 285 m². Pflanzdichte, Arten, Pflege etc. sind der Festsetzung I.4.3 zu entnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der auf die Baufertigstellung des ersten Wohngebäudes folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die vertragliche Sicherung der Maßnahme muss vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

8 HINWEISE

Auf dem Satzungsplan sind darüber hinaus Hinweise zur Information der Bauherren enthalten.

Der Hinweis zum Artenschutz dient der Einhaltung der entsprechenden Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Der Hinweis zu den DIN-Normen dient vorsorglich dazu, dass gegebenenfalls erwähnte Normen bei der Stadt eingesehen werden können.

9 QUELLEN / GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- IFG Ingenieurbüro für Geotechnik (2025): Baugrund- / Versickerungsuntersuchung, Wohnbebauung Gorknitzer Straße 19 in Dohna/OT Gorknitz (Flurstück 56/30)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020
- Schulz UmweltPlanung (2025): Grünordnerischer Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz, Stadt Dohna