

STADT DOHNA, GEMARKUNG SÜRßEN



Qualifizierter Bebauungsplan

„Elbtalblick“

Vorentwurf

14. Februar 2025

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	4
2.	Begründung für den Standort	4
3.	Planungsgrundlagen.....	4
3.1	Landesentwicklungsplan	4
3.2	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge.....	6
3.3	Weitere Planungen.....	7
3.4	Bauplanungsrechtliche Beurteilung	8
4.	Plangebiet	8
4.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
4.2	Vorhandene Nutzungen.....	9
4.3	Denkmalschutz.....	9
4.3.1	Bodendenkmale und Archäologie	9
4.3.2	Kulturdenkmale	9
5.	Beschreibung des Vorhabens	10
5.1	Kostenübernahme	11
6.	Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	11
6.1	Verkehrerschließung	11
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7.	Begründung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl.....	13
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	13
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	13
7.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.3.1	Bauweise	13
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4	Flächen für Stellplätze	14
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	14
7.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
8.	Wesentliche Auswirkungen.....	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: FNP VG Dohna/Müglitztal (Quelle: Stadt Dohna FNP Stand: 2024).....	7
Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (Quelle: Offene Geodaten (DOP) und eigene Darstellung, 2025)	8
Abbildung 3:Detailansicht Einzeldenkmale (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege).....	9
Abbildung 4: Vorschlag Denkmalschutzgebiet (orange schraffiert) (Quelle: Geoportal Sachsenatlas 2025).....	10
Abbildung 5: Aufbau Benjes Hecke (Quelle: FRyD, 2023)	15

1. Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Auf der Gemarkung Sürßen soll ein Mischgebiet mit 13 Grundstücken für Wohnungen und Büros, sowie eine öffentliche Spielfläche erschlossen werden.

Die Stadt beabsichtigt das Mischgebiet am östlichen Ortseingang von Sürßen einzuordnen. Betroffen sind die Flurstücke 11/4, 11/5 und 15 sowie eine Teilfläche von Flurstück 11/1. Die Flurstücke befinden mit Ausnahme von Flurstück 15 (Privatbesitz) im Eigentum des Vorhabensträgers

Ziel der Planung ist die Einordnung von attraktiven Wohn- und Arbeitsräumen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Gemarkung Sürßen durch das Anlegen einer öffentlichen Spielfläche.

Der Stadtrat Dohna hat am 13.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „Elbtalblick“ gefasst. Planungsträger ist die Stadt Dohna und Vorhabenträger ist die ProCon GmbH.

2. Begründung für den Standort

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Sürßen und grenzt an die Ortsdurchfahrt sowie die vorhandene Wohnbebauung des Ortes an. Im Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Durch die verkehrsgünstige Lage am Ortseingang von Sürßen (K8768) sowie die kurze Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung ist das Gebiet und insbesondere die geplante Spielfläche von allen Bewohnern gut zu erreichen. Eine direkte Zu- und Abfahrt kann durch den Ausbau des von der K8768 in Richtung Norden abzweigenden landwirtschaftlichen Weg ermöglicht werden. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit des Plangebiets am Rundling Sürßen.

Die Stadt entschied sich daher am 13. November 2024 zur Einordnung des Vorhabens auf den Flurstücken 11/4, 11/5 und 15 sowie Teilen des Flurstückes 11/1 der Gemarkung Sürßen und die damit einhergehende Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Elbtalblick“.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 des Freistaates Sachsen werden die folgenden für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze festgelegt:

Z 2.2.2.1 Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.

Ziel 2.2.1.3: „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“

Ziel 2.2.1.4: „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“

Ziel 2.2.1.6: „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

Grundsatz 1.2.1: „Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“

Grundsatz 2.2.2.2: „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt, [...]
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“

Grundsatz 2.2.2.5: „Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Das geplante Mischgebiet befindet sich ausnahmsweise außerhalb des Zusammenhangs der Bebauung da keine geeigneten Flächen innerhalb von Sürßen zur Verfügung stehen, das Vorhaben schließt sich baulich jedoch direkt an die vorhandenen Gebäude an. Das nächste Lebensmittelgeschäft ist ca. 3 km entfernt und befindet sich in der Stadt Dohna. Das nächste Grundzentrum ist Heidenau, als Mittelzentrum liegt Pirna am nächsten und Dresden ist das nächste Oberzentrum. Alle Orte sind in unter 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ein Wachstum der Bevölkerung über das natürliche Maß ist auch im Zusammenhang mit dem neu geplanten Mischgebiet nicht zu erwarten.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörde wird die vorhandene historische Siedlungsstruktur unter dem Gesichtspunkt der Gestaltung bei der Planung berücksichtigt.

Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung werden daher durch das Vorhaben eingehalten.

3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Festsetzungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ konkretisiert. Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (RP) Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist am 17.09.2020 in Kraft getreten. Das Kapitel 4 Freiraumentwicklung sowie das Kapitel 5.2 Wasserversorgung befindet sich jedoch seit Juni 2024 im Planverfahren. Damit sind die Ausweisungen im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge für diese Kapitel nicht länger rechtswirksam.

Laut der Raumstrukturkarte ist im Bereich der Stadt Dohna ein Verdichtungsraum. In Teilen des Geltungsbereiches ist zudem laut Integrationskarte ein Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Dohna / Müglitztal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 15.03.2024. Darin ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 1).

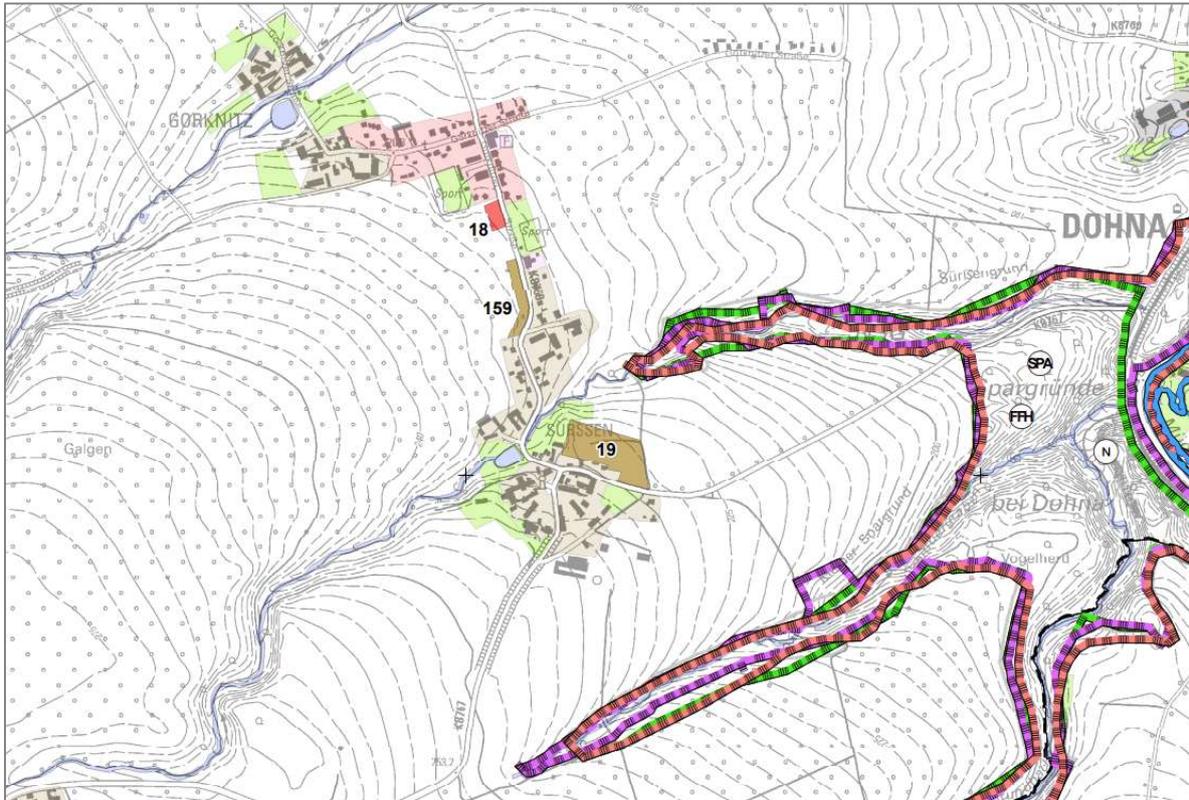


Abbildung 1: FNP VG Dohna/Müglitztal (Quelle: Stadt Dohna FNP Stand: 2024)

3.3 Weitere Planungen

Der Gorknitzer Straße Richtung Norden folgend, direkt gegenüber von der Kita „Zwergen-burg“ entsteht parallel zur Straße ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung und zwei ausgewiesenen Flächen für Kleingewerbe. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde am 03.05.2023 durch den Stadtrat Dohna genehmigt und seit dem 10.01.2025 rechtskräftig.

Des Weiteren wird der Rundling sowie Teilabschnitte der angrenzenden K 8767 und K 8768 mit der bestehenden Haltestelle „Sürßen“ umgestaltet. Die Streckenabschnitte der K 8767 und K 8768 grenzen unmittelbar an das Plangebiet an, die geplanten Vorhaben beeinträchtigen sich gegenseitig jedoch nicht.

Das Landratsamt Referat Straßenbau Pirna und die Stadt Dohna haben derzeit keine konkreten Pläne für einen Ausbau der K 8767 östlich des Knotenpunktes K 8767 / K 8768, jedoch werden im Süden des Plangebiets auf den Baufeldern 11-13 entsprechend Flächen für die Verbreiterung der Straße auf 5,5 m, einen Gehweg und entsprechende Abstandsflächen zur Straße freigehalten.

3.4 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine bauliche Entwicklung erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag und Erschließungsplan.

4. Plangebiet

4.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sürßen der Stadt Dohna im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Der Geltungsbereich liegt direkt an der Kreisstraße K 8767 unmittelbar am Ortseingang Sürßen und hat eine Gesamtgröße von etwa 1,75 ha (siehe Abb. 2) Davon sind etwa 1,33 ha für Wohnbebauung und Erschließung vorgesehen und 0,42 ha als Ausgleichsfläche für die Neuversiegelung von Boden sowie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sürßen:

- Flurstück Nr. 11/4 (Eigentum des Vorhabenträgers)
- Teilflächen des Flurstücks Nr. 11/1 und 11/5 (Eigentum des Vorhabenträgers)
- Flurstück Nr. 15 (Privateigentum)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt.



Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich (Quelle: Offene Geodaten (DOP) und eigene Darstellung, 2025)

4.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit östlich des Wirtschaftsweges als Acker und westlich davon als Grünfläche und Weideland genutzt. Der Gebäudebestand in Sürßen ist überwiegend durch eine historisch dörfliche Mischnutzung geprägt.

Neben Wohnhäusern gibt es in Sürßen einen Landwirtschaftsbetrieb, eine Zimmerei, Gebr. Biermann Haustechnik und eine Filmagentur. In dem angrenzenden Ortsteil Gorknitz befindet sich außerdem eine Kindertagesstätte.

4.3 Denkmalschutz

4.3.1 Bodendenkmale und Archäologie

Angrenzend an das Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Im Flächennutzungsplan sind Teile des Geltungsbereiches als archäologischer Relevanzbereich ausgewiesen. Bodenfunde bei den Bauarbeiten müssen entsprechend gemeldet werden.

4.3.2 Kulturdenkmale

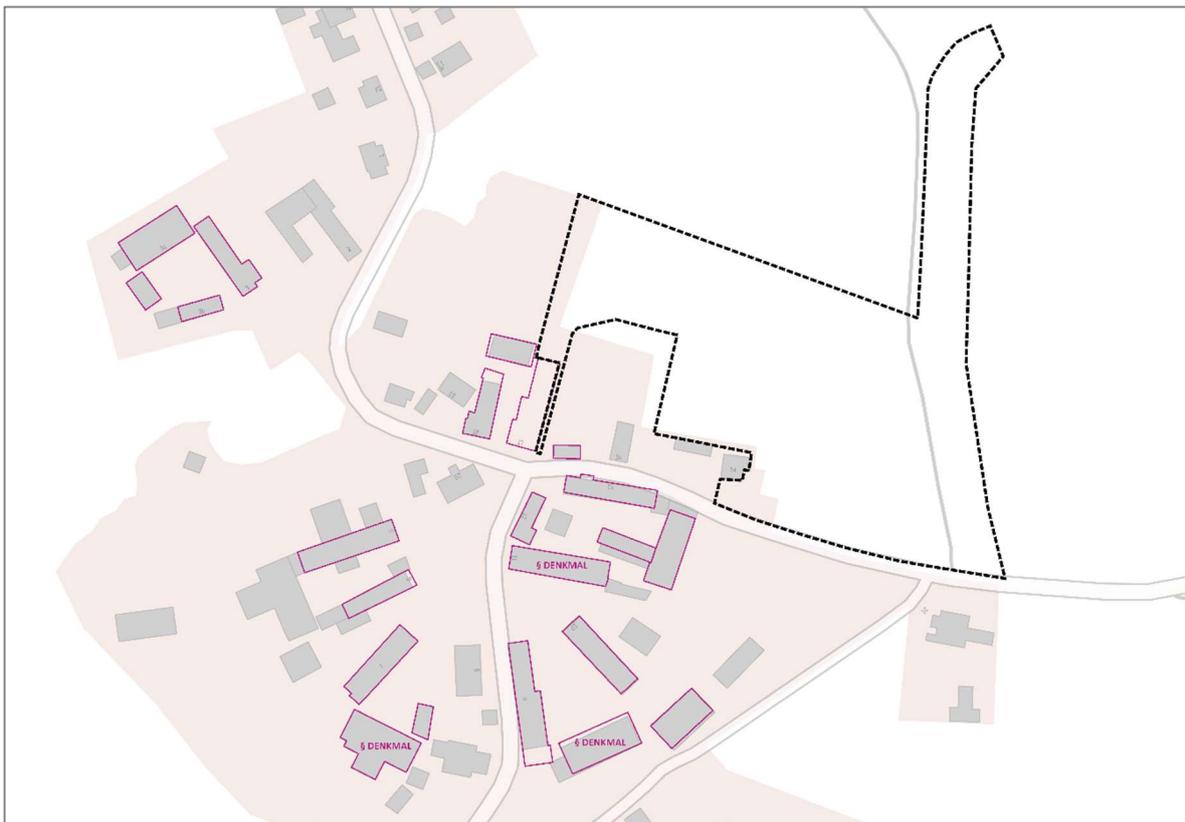


Abbildung 3: Detailansicht Einzeldenkmale (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

In Sürßen befinden sich mehrere Einzeldenkmale in Form von Gebäuden und Toren in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Im Geltungsbereich selbst liegen keine Einzeldenkmale. Für den gesamten Rundling, inklusive Geltungsbereich, liegt ein Vorschlag für ein Denkmalschutzgebiet vor (siehe Abbildung 4). Aufgrund dieses Tatbestandes wurde die Denkmalschutzbehörde frühzeitig beteiligt und gestalterische Anmerkungen werden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt.



Abbildung 4: Vorschlag Denkmalschutzgebiet (orange schraffiert) (Quelle: Geoportal Sachsenatlas 2025)

5. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,75 ha. Es sind 13 Baufelder für das Mischgebiet vorgesehen. Für alle Baufelder, mit Ausnahme von Baufeld 6, sind Einzelhäuser zulässig. Auf Baufeld 6 besteht die Möglichkeit ein Einzel- oder Doppelhaus zu bauen. Für die Baufelder sind jeweils unterschiedliche Gebäudenutz- und Grundstücksflächen geplant. Die Größe der Grundstücke liegt jeweils zwischen ca. 700 m² und 1000 m².

Es wird außerdem eine öffentliche Spielfläche zur Verbesserung der örtlichen Wohn- und Aufenthaltssituation der Einwohner angelegt. Der Spielplatz befindet sich auf dem östlich des Wirtschaftsweges ausgewiesenen Grünstreifen. Die Grünfläche wird unter anderem mit einer Benjes-Hecke aus heimischen Bodendeckern, Kletterpflanzen, Straucharten und mit Zwischenpflanzungen aus Obstbäumen, einem Steinriegel mit Initialpflanzungen sowie einer Reihe heimischer Baumarten gestaltet. Dem Wirtschaftsweg Richtung Norden folgend ist eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Diese besteht aus einer bepflanzten Versickerungsrigole mit Retentionsmulde.

Zur Erschließung wird das Plangebiet über die K 8767 an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Dazu wird der bestehende Wirtschaftsweg ausgebaut und durch eine nach Westen verlaufende Stichstraße mit Wendehammer ergänzt.

5.1 Kostenübernahme

Da kein konkretes Vorhaben bestimmt ist, wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Kosten für die Planung, Erschließung sowie alle sonstigen Kosten für die verbleibenden Flächen werden vom Vorhabenträger getragen. Nach interner Abstimmung zwischen der Stadt Dohna und dem Vorhabenträger ProCon GmbH gehen die öffentlichen Flächen in den Besitz der Stadt Dohna über.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

6. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit die Bushaltestelle „Sürßen“. Ein ausgewiesener Rad- oder Fußweg existiert derzeit nicht.

Die Zufahrten für die Baufelder 1 bis 9 werden über die nach Westen verlaufende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Baufeld 10 und optional auch das Baufeld 9 und 13 können über den ausgebauten Wirtschaftsweg angebunden werden. Die Baufelder 11 bis 12 sowie optional auch Baufeld 13 können direkt über die K 8767 erschlossen werden.

Ein Teil des Geltungsbereiches entlang der K 8767 wird für einen Gehweg bzw. einen Ausbau der Straße und dessen Abstandsflächen freigehalten.

Neben den Stellplätzen auf den Grundstücken werden 7 öffentliche Stellplätze im Westen angrenzend an den Wendehammer und 6 parallel zum ausgebauten Wirtschaftsweg im Osten angelegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet erfolgt für Gas, Strom und Telekommunikation entlang des Fußweges im Westen und wird unter der geplanten Straße geführt. Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser werden auf Höhe des Wirtschaftsweges unter der geplanten Straße in das Mischgebiet geführt.

Elektroenergie und Gas

Eine Versorgung mit Strom und Gas des Plangebiets ist über den Anschluss der Sachsen-Energie AG an der K 8767 gewährleistet.

Telekommunikation

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland AG und der SachsenGigaBit GmbH liegen entlang der Kreisstraße an. Das Plangebiet kann über diese Anlagen angeschlossen

werden. Der Ausbau von Breitbandinternet und Glasfaser für das Plangebiet kann jedoch auch über andere Netzbetreiber erfolgen, sofern die Zustimmung der entsprechenden Leitungsträger vorliegt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann über Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz unter der K 8767 gesichert werden.

Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine Erweiterung der Kanäle der K 8767 vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil von Zisternen auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert. Da der Boden nur bedingt versickerungsfähig ist, wird der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers geordnet über einen Niederschlagswasserkanal entlang der Stichstraße zu der Retentionsfläche im Norden des Plangebiets und in den bestehenden Niederschlagswasserkanal der K 8767 weitergeleitet.

Löschwasser

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden so dimensioniert, dass die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des Löschwasserteiches und befindet sich in dessen 300 m Einzugsbereich. Damit ist die Versorgung mit Löschwasser für das Plangebiet gegeben.

7. Begründung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesene Fläche wird für die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden für nicht störendes Gewerbe genutzt und damit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Textliche Festsetzungen konkretisieren die zulässigen Anlagen. Andere als die festgesetzten Nutzungsarten sind nicht zulässig.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung, etc.).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

7.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der geplanten Grundfläche des Gebäudes und der befestigten Flächen der Außenanlagen die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 unter Bezugnahme der bestehenden Grundstücksgröße und den Orientierungswerten für Mischgebiete aus § 17 der BauNVO.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der anzusprechenden Zielgruppen von Familien, Senioren und Personen mit Behinderung sind Objekte mit ebenerdigen und barrierefreien Zugängen zu planen. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf maximal 2 Vollgeschosse die Gebäude begrenzt.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und die Einfügung des Mischgebiets in die umliegende zweigeschossige Bebauung sichergestellt werden. Es wird eine maximale Firsthöhe von 12 m und eine minimale Oberkante Fertigfußboden von 0,3 und eine maximale OKF von 0,4 m für das Erdgeschoss festgelegt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der am Baukörper anliegenden Verkehrsfläche.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

Die Bauweise für das Mischgebiet wird als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, damit sich die geplante Bebauung in den umliegenden Gebäudebestand einfügt.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper auf den Grundstücksflächen erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

Aufgrund der Zulässigkeit eines Vortretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, die geplanten Baukörper nach den Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers und den bautechnischen Erfordernissen planen zu können.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Flächen für Stellplätze

Es gilt § 49 SächsBO, wonach die Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück mit einem Schlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit einzuordnen sind. Für die Einordnung von Stellplätzen für Gebäude, denen eine andere Nutzung als Wohnen zugeordnet ist, setzt sich der Stellplatzschlüssel nach Nutzfläche zusammen.

Als Grundlage für die Stellplatzschlüssel der jeweiligen Nutzung ist die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung heranzuziehen.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung getroffen. Diese zielen auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und das umliegende historische Ortsbild.

7.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Insgesamt entstehen die größten Eingriffe in den Schutzgütern Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaft werden als mittel eingestuft. Die restlichen Schutzgüter werden nur geringfügig beeinträchtigt.

Der Verlust der Fläche, die durch Gebäude und Erschließung in Anspruch genommen wird, kann nicht ausgeglichen werden. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden dauerhaft durch die Versiegelung gestört. Aspekte der Versickerung können durch die geplante Versickerungsfläche und Zisternen auf den Grundstücken zum Teil ausgeglichen werden.

Da Teile des Geltungsbereiches in einem potenziellen Kaltluftentstehungsgebietes liegen (Ausweisung im RP nicht rechtskräftig), werden geringfügige klimatische Veränderungen erwartet. Da nur ein kleiner Teil des Entstehungsgebietes beeinträchtigt wird, ist der Eingriff als mittel eingestuft. Durch die geplanten Gebäude wird das Landschaftsbild dauerhaft geprägt. Da ein optischer Bezug zum Bestand von Sürßen angestrebt wird, ist nicht von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung auszugehen.

Die Habitate, die durch das Vorhaben verlorengehen, werden durch das Anlegen der Ausgleichsfläche wiederhergestellt. Auch durch das Pflanzen von Obst- und Laubbäumen wird ein Teil dieses Eingriffs ausgeglichen. Die folgenden Maßnahmen sind Hauptbestandteil für den Ausgleich der versiegelten Fläche:

- Neupflanzungen von Laubbäumen
- Neupflanzungen von Obstbäumen
- Ansaat einer Feuchtwiese mit Regiosaatgut
- Bepflanzung der Versickerungsfläche mit Rohrkolben
- Ansaat einer Fettwiese / Blühwiese mit Regiosaatgut
- Anlegen einer Sukzessionsfläche
- Anlegen einer Benjes Hecke (siehe Abb. 5)
- Anlegen eines Steinrückens

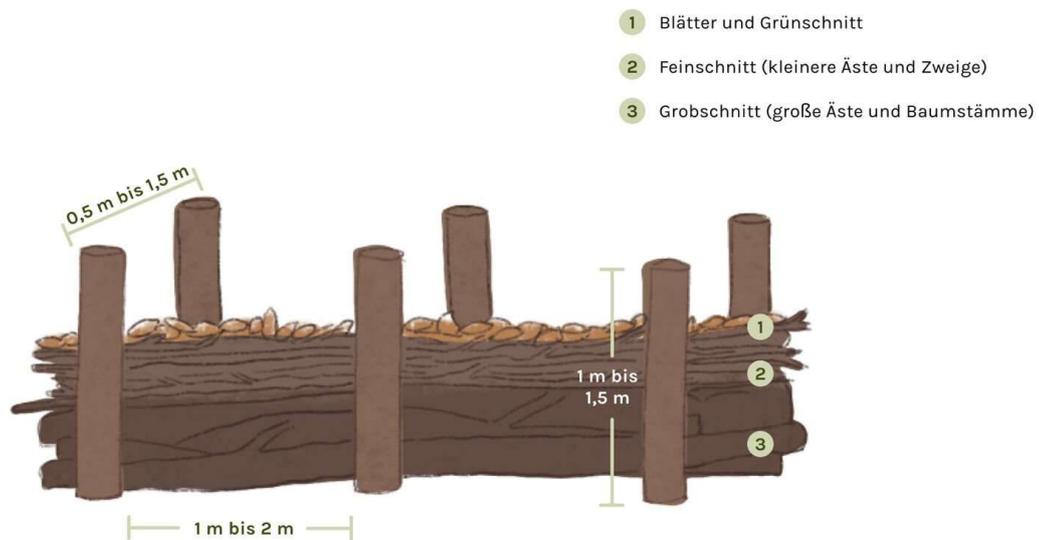


Abbildung 5: Aufbau Benjes Hecke (Quelle: FRyD, 2023)

Eine genaue Verortung und Beschreibung der Maßnahmen können dem Grünordnungsplan und dem der dazugehörigen Begründung entnommen werden.

8. Wesentliche Auswirkungen

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und das Klima geprüft.

Aufgestellt:

Dresden, den 14. Februar 2025

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH