

# LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

**PROJEKT:** **Bebauungsplan der Gemeinde Doberschütz  
„Eilenburger Chaussee“ im Ortsteil Doberschütz**

**AUFTRAG:** **Prüfung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB**  
Berichtsnummer: 1109-N-02-28.03.2025/0

**VERFAHRENSSTAND:** **Vorentwurf**

**PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:** Gemeinde Doberschütz  
Breite Straße 17  
04838 Doberschütz

**VORHABENTRÄGER:** Grundstückshandels GbR  
Gebr. Gaebel & Sohn  
Bahnhofsstraße 24  
04838 Eilenburg

**PLANVERFASSER:** IBS GmbH  
Pehritzsch  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz

**VERANTWORTLICHER BEARBEITER:** B. Sc. Franziska Aurich  
**Ingenieurbüro:** Lücking & Härtel GmbH  
Kobershain  
Bergstraße 17  
04889 Belgern-Schildau  
Tel.: 034221/551 99-0  
Fax: 034221/551 99-80  
[f.aurich@luecking-haertel.de](mailto:f.aurich@luecking-haertel.de)  
<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 28.03.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung der Bauleitplanung und der Prüfung.....	3
1.2	Inhalt und Ziele der Planung.....	3
1.2.1	Angaben zum Standort.....	3
1.2.2	Art des Vorhabens und der Festsetzungen.....	3
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden.....	5
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>6</b>
2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	6
2.2	Schutzgut Fläche .....	7
2.3	Schutzgut Boden .....	7
2.4	Schutzgut Wasser.....	8
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	9
2.6	Schutzgut Landschaft .....	10
2.7	Wechselwirkungen .....	10
<b>3</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG.....</b>	<b>11</b>
3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	11
3.2	Schutzgut Fläche .....	11
3.3	Schutzgut Boden .....	12
3.4	Schutzgut Wasser.....	12
3.5	Schutzgut Klima/Luft.....	12
3.6	Schutzgut Landschaft .....	12
<b>4</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN.....</b>	<b>14</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich.....	5
--	---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Vorentwurf BPlan „Eilenburger Chaussee“ Doberschütz; Stand: 10.04.2025, (ohne Maßstab).....	4
--	---

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe dieser Unterlage ist nur mit Zustimmung der Lücking & Härtel GmbH gestattet.  
Ausgenommen ist die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden, Bürgern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zur Beschlussfassung im Aufstellungsverfahren.



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Veranlassung der Bauleitplanung und der Prüfung

Die Gemeinde Doberschütz plant im Bereich der Ortslage Doberschütz die Entwicklung von Wohngrundstücken. Da sich die Planfläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Weiterhin kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Dennoch sind die Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange, zu berücksichtigen. Dies erfolgt in vorliegender Prüfung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB.

## 1.2 Inhalt und Ziele der Planung

### 1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortslage von Doberschütz, südlich der Bundesstraße 87 (B 87) mit der Straßenbezeichnung Eilenburger Chaussee. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohn- und Mischbebauung an.

Die Bahnstrecke Leipzig – Torgau – Cottbus befindet sich ca. 210 m südlich vom geplanten Wohnstandort.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 119/115, 119/116, 119/117, 119/118, 119/119, 119/120, 119/121, 119/122, 119/123, 119/124, 119/125, 119/126, 119/127, 119/128, 119/129, 119/130, 119/131 und 122/8 teilweise, Flur 4, Gemarkung Doberschütz, Gemeinde Doberschütz, Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen.

### 1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Die Gemeinde Doberschütz beabsichtigt eine bislang intensiv genutzte Ackerfläche sowie eine Extensivgrünlandfläche zu einem Wohngebiet umzunutzen. Das Plangebiet ist ca. 13.325 m<sup>2</sup> groß.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anlage von neuen Verkehrsflächen mit Anbindung an die B 87 innerhalb der Ortslage.

Innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich dabei nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Zugelassen sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

Weiterhin wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ sowie eine Teilfläche als „Private Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (durch Garagen und Anlagen -soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) soll zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei. Die maximalen Firsthöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 11 m.

In der nachfolgenden Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.

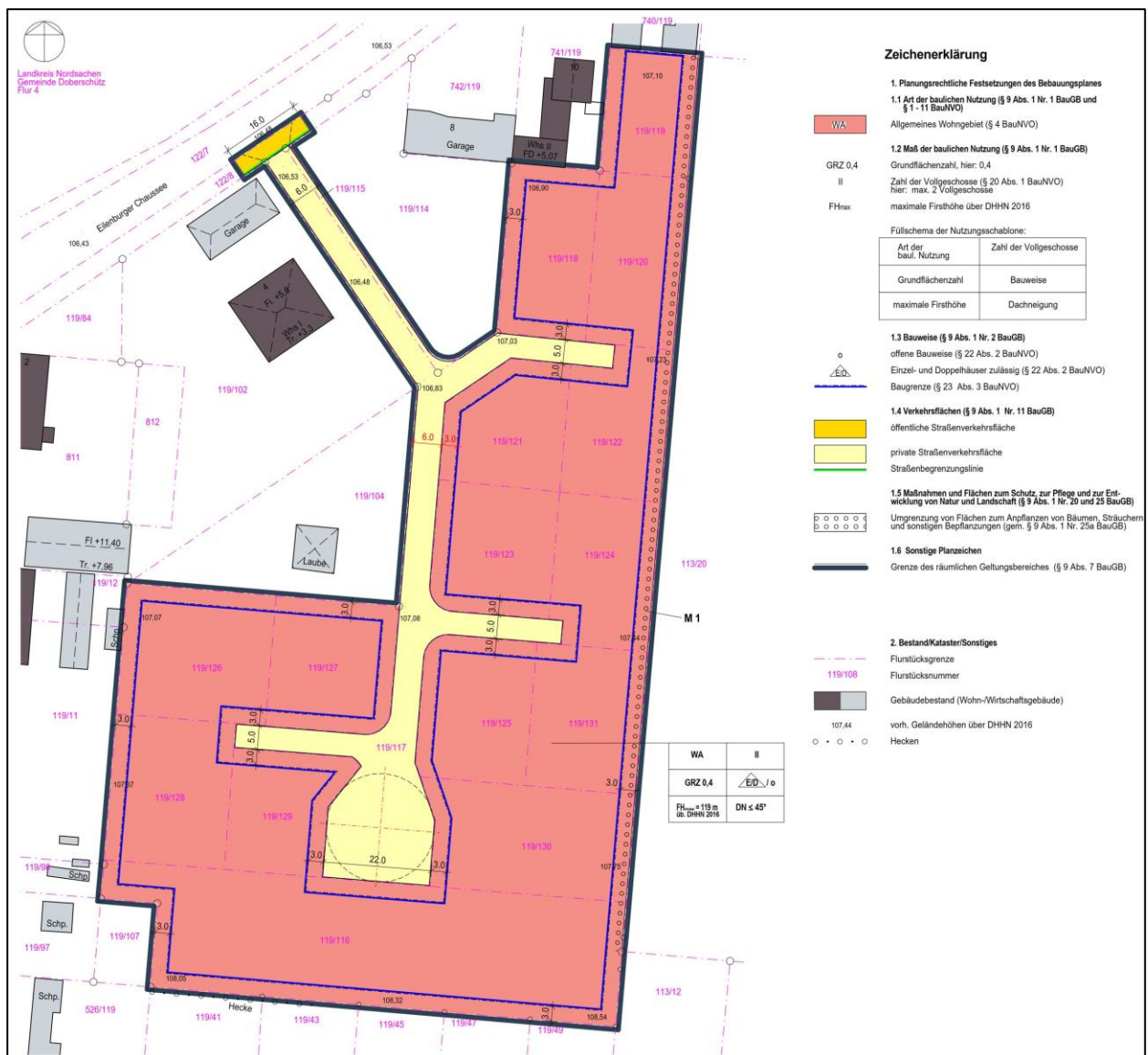


Abbildung 1: Vorentwurf BPlan „Eilenburger Chaussee“ Doberschütz; Stand: 10.04.2025, (ohne Maßstab)



### 1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine rd. 13.325 m<sup>2</sup> große Fläche. Der Bedarf an Grund und Boden ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.475 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	60 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	1.790 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>13.325 m<sup>2</sup></b>

## **2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt**

#### Beschreibung:

Im westlichen Bereich des Vorhabengebietes befindet sich eine Grünlandfläche, welche in den letzten zwei Jahren nur noch einmal jährlich gemäht wurde. Randlich wird diese teilweise als Lagerfläche genutzt. Im östlichen Bereich schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an.

Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben die Flächen aufgrund der Nähe zu Straßen und Gebäuden bzw. der intensiven Nutzung der Ackerfläche eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Es befindet sich ein älterer, kleiner, buschartiger Apfelbaum im westlichen Vorhabengebiet. Baumhöhlen konnten bei der Standortbegehung am 26.03.2025 nicht gefunden werden. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Während im Norden, Westen und Süden des Plangebietes (Wohn-)bebauung angrenzt, geht das Gebiet im Osten in die offene Feldflur über. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotopstrukturen von besonderer ökologischer Wertigkeit.

#### Auswirkungsprognose:

Die geplante Bebauung führt zu einem (Teil-)Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren. Ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen, Beeten und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

Es kann aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und des näheren Umfeldes, fehlender artspezifischer und essenzieller Habitatbestandteile sowie vorhandener Störeinflüsse infolge von Licht und menschlicher Betriebsamkeit davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Störung erfolgt, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg lokaler Populationen europäisch geschützter Arten auswirkt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Mit Anlage der Privatgärten im Zuge der Planrealisierung entstehen neue Biotopstrukturen, die insbesondere von Arten mit Bindung an den Lebensraum „Garten“ besiedelt werden können. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Planung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insgesamt Umweltwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Fläche**

Beschreibung:

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Es handelt sich somit um offene Flächen.

Auswirkungsprognose:

Während der Bauphase kann es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen durch Lagerung von Baumaterialien kommen. Grundsätzlich kommt es zu einem Anstieg der Siedlungsfläche der Gemeinde Doberschütz, während es zu einem Verlust von Freiraumflächen kommt.

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Wohngebiet führt zur zusätzlichen, quantitativen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Gemeindegebiet Doberschütz.

Ergebnis:

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich handelt, sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt und wird als Ackerland intensiv bzw. als Grünland genutzt.

Gemäß Bodenkarte BK50 (/2) steht als Bodentyp im westlichen Plangeltungsbereich Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand (RQn) und im östlichen Plangeltungsbereich Braunerde aus periglaziärem Kies führenden Sand über glazigenem Kies führenden Sand (BBn) an. Es handelt sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten bzw. Böden aus periglaziären Lagen über glazialen Ablagerungen.

Der Boden am Standort besitzt eine mittlere bis sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit (W->O), ein mittleres bis geringes (W->O) Wasserspeichervermögen und geringe Filter- und Puffereigenschaften (gesamtes Gebiet).

Im Plangeltungsbereich stehen keine Böden an, die besonders zu erhalten sind oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen könnten. Auch sind keine Böden vorhanden, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet sind. Böden mit Archivfunktion, regional seltene Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Auswirkungsprognose:

Mit der geplanten Wohnbebauung lässt sich eine Versiegelung von Boden nicht vermeiden. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unabdingbare Maß zu beschränkt und, wo möglich, Oberflächenbefestigungen durchlässig gestaltet.

#### Ergebnis:

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angaben zum lokalen Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist von einer unbeeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Überschwemmungs- oder Hochwasserentstehungsgebieten.

#### Auswirkungsprognose:

Das anfallende Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen soll auf den Grundstücken genutzt (Bewässerung) und über die belebte Bodenzone versickert werden. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Veränderung der Grundwassersituation. Sie führt jedoch nicht zu einer direkten Beeinträchtigung von Fließgewässern.

Stoffeinträge in das Grundwasser sind im Zusammenhang mit der angestrebten Wohnnutzung nicht zu befürchten.

### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Klima/Luft**

### Beschreibung:

Im Plangeltungsbereich bestehen keine erheblichen Vorbelastungen der Luft. Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in Gebieten mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen und auch nicht in Gebieten, welche als Luftaustauschbahnen bedeutsam sind. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Luftkurorten.

### Auswirkungsprognose:

Die Durchführung der Planung führt nicht zu grundlegenden Veränderungen lokalklimatischer Verhältnisse (Verlust oder Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion). Die Planung hat keine Auswirkungen auf die großräumigen Klimakennzahlen. Die Errichtung der Einfamilienwohnhäuser erfolgt nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes respektive nach den zum Zeitpunkt der gestellten Bauanzeigen geltenden Gesetzesgrundlagen für Gebäude. Die Ziele des Klimaschutzes werden berücksichtigt.

Infolge der Versiegelung und Bebauung von Flächen gehen kleinklimatische Änderungen im Hinblick auf Oberflächenerwärmung und marginale Einschränkung des Luftaustausches des angrenzenden Siedlungsraumes einher. Mit Anlage der Privatgärten im Zuge der Planrealisierung entstehen jedoch neue Biotopstrukturen inkl. potenzieller mikroklimatischer Verbesserungen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Verschlechterung der Luftqualität infolge von Anwohnerverkehr und Hausbrand ist nicht vermeidbar. Großräumige signifikante Klimaänderungen sind mit der künftigen Nutzung nicht zu erwarten.

Mit Realisierung der Planung sind keine gravierenden Änderungen der bestehenden Situation zu erwarten.

### Ergebnis:

Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

Die Landschaft am Vorhabenstandort wird geprägt durch die gleichbleibende Topografie (eben) und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Der Eingriffsort ist von Nordwesten und Osten einsehbar. Nördlich, westlich und südlich grenzen Wohnbebauungen der Ortschaft Doberschütz an das Vorhabengebiet.

Die landwirtschaftlich geprägte Landschaft wird durch kleinere Feldgehölze sowie Feldhecken strukturiert.

Die Landschaft hat eine allgemeine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Den bestehenden Gehölzbeständen kommt eine hohe Bedeutung für die Strukturierung der Landschaft zu.

### Auswirkungsprognose:

Mit der Planung erfolgt eine Ausdehnung der Wohnnutzung. Die Schaffung von Wohnraum ist bundespolitisches Ziel. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ mit zulässigen ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und einer beabsichtigten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein und erfüllt die politischen Zielsetzungen. Mit der Entwicklung von Privatgärten auf den unbebauten Flächen des Plangebiets sowie der Festsetzung der Maßnahme zur Entwicklung einer Hecke aus heimischen Gehölzen am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird ein sanfter Übergang von Wohnbebauung zu den sich räumlich anschließenden Nutzungen (Landwirtschaft) gewährleistet.

Eine Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft, v.a. durch die Beseitigung/Zerschneidung von Wegen oder Errichtung baulicher Anlagen, kann ausgeschlossen werden.

### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern bestehen im Rahmen ihrer allgemeinen ökologischen und physikalischen Funktionszusammenhänge (z.B. Struktur- und Artenvielfalt, Boden- und Wasserhaushalt). Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen), lassen sich für das Plangebiet nicht ableiten.

### **3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

#### **3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Herstellung der Fundamente, Schaffung der Zuwegungen etc.) soll nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres und nach Möglichkeit nur bei trockenen Witterungsverhältnissen erfolgen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Um Bruten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. Aufhängen von Flatterbändern oder reflektierender Scheiben). Alternativ kann die Vergrämung durch das tägliche Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März) erfolgen.

Vorhandene Gehölze sind bei der Baudurchführung sowie bei der Verwendung von Baumaschinen in der Nähe der Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölze werden somit vermieden.

Baustellenflächen, die nachfolgend keiner direkten Überbauung und Nutzung unterliegen, werden rekultiviert und der Gartennutzung zugeführt. Bodenverdichtungen werden aufgehoben und ein Saatplanum geschaffen. Die Flächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen und mit einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit minimiert.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen, da diese nur wenige, ausgewählte Pflanzen beheimaten sowie Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung bieten. Weiterhin wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und die landschaftsuntypische Gestaltung der Grundstücke vermieden.

#### **3.2 Schutzgut Fläche**

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Vegetation und Boden, müssen nicht erbracht werden.

### **3.3 Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Bodens aus Baustelleneinrichtungen sollen über die Sicherung und fachgerechte Lagerung von Oberboden, die Trennung von Ober- und Unterboden, die Sicherung der Umgebung vor Befahren und Ablagerung, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw. vermieden werden. Bei den Bautätigkeiten sind die DIN 18915 – Bodenarbeiten sowie DIN 18300 – Erdarbeiten anzuwenden.

Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Eine über das UG hinausgehende Baustraße wird nicht gebaut. Die Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Somit werden Beeinträchtigungen aus einer verringerten Grundwasserneubildungsrate minimiert.

Eine schadlose Versickerung ist sicherzustellen, indem die Dimensionierung der Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 bemessen wird. Des Weiteren ist für die Versickerungsanlagen eine Bewertung nach DWA-M 153 zu erstellen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

### **3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange Klima/Luft werden vermieden. Die Standortwahl bezieht sich auf einen Bereich, der keinen klimatischen Sonderstandort oder Kaltluftabflüsse mit Wirkungen auf Wohngebiete bzw. belastete Gebiete aufweist. Über die Nachverdichtungen werden Auswirkungen oder Veränderungen des Mikroklimas vermieden.

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen müssen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser, nicht erbracht werden.

### **3.6 Schutzgut Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB wird im Bebauungsplan die Anpflanzung einer Hecke heimischen Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt. Hinzu kommt die gärtnerische Gestaltung der weiteren Freiflächen im Plangebiet. Durch diese Festsetzungen wird ein sanfter Übergang der Wohnbebauung zu den sich räumlich anschließenden Nutzungen (Landwirtschaft) gewährleistet.

#### 4 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege, in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 5 ZUSAMMENFASSUNG

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Doberschütz „Eilenburger Chaussee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) auf landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Hiermit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, das Wohnraumangebot in der Ortschaft Doberschütz zu erweitern.

Für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Aus dem Verlust des Grünlandes resultieren hingegen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für Tiere und Pflanzen bzw. die biologische Vielfalt und aus der Versiegelung des Bodens von hoher Erheblichkeit, welche jedoch durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches minimiert werden.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Objekte sowie ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Planung nicht zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

bearbeitet:



---

F. Aurich  
B. Sc. Umweltmonitoring

geprüft:



---

D. Härtel  
Assessor des Höheren Dienstes  
Umweltgutachter (DE-V-0283)

## 6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

### Sonstige Dokumentationen:

- /1/ Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft Freistaat Sachsen: Programm Sachsens Biologische Vielfalt 2030 – Einfach machen!, einschließlich Handlungskonzept Insektenvielfalt; Stand: Oktober 2022

### Fachinformationssysteme (online):

- /2/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser; Stand: 26.03.2025
- /3/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023 (www.rapis.sachsen.de): Raumplanungsinformationssystem; Stand: 26.03.2025

### Fachgesetze/Verordnungen:

- /4/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand vom 20.12.2023
- /5/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand vom 03.07.2023
- /6/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021
- /7/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021
- /8/ BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Stand vom 24.02.2025
- /9/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand vom 23.10.2024
- /10/ KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen; Stand vom 02.03.2023
- /11/ SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz -Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen; Stand vom 20.12.2022
- /12/ SächsKrWBodSchG – Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz; Stand vom 22.02.2019
- /13/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen; Stand vom 22.07.2024
- /14/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand vom 19.06.2024
- /15/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung; Stand vom 23.10.2024
- /16/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand vom 22.12.2023