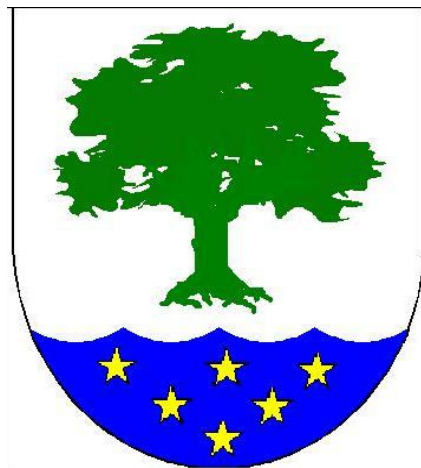


BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE DOBERSCHÜTZ



"Eilenburger Chaussee" im Ortsteil Doberschütz

Stand: 11.12.2025
Entwurf

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz

Vorhabenträger:

Grundstückshandels GbR
Gebr. Gaebel & Sohn
Bahnhofsstraße 24
04838 Eilenburg

Produkt:

Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf

Bearbeiterin:

A. Sawatzki
Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

Büro:

IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14
post@ibs-eilenburg.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Eilenburger Chaussee" im Ortsteil Doberschütz der Gemeinde Doberschütz (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	6
3.	Allgemeines	6
3.1	Örtliche Situation	6
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	9
5.	Verfahren.....	9
6.	Planungsgrundlagen.....	11
6.1	Raumordnung	11
6.2	Flächennutzungsplan.....	11
6.3	Vorhandene Bebauungspläne	13
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	14
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
7.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	15
7.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.8	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	16
7.9	Örtliche Bauvorschriften	17
8.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	17
8.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB....	18
9.	Immissionsschutz.....	18
9.1	Auswirkungen durch das Planvorhaben.....	18
9.2	Einwirkungen auf das Plangebiet	19
10.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	20
11.	Verkehrerschließung.....	21
12.	Technische Ver- und Entsorgung.....	22
13.	Flächenangaben	25
14.	Hinweise	25
14.1	Kampfmittel.....	25
14.2	Baugrund	26
14.3	Natürliche Radioaktivität	27
14.4	Bahnanlagen	28
14.6	Sonstiges	28
15.	Rechtsgrundlagen	29
16.	Anlagen.....	29

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:.....	5
Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	12
Tabelle 1: Verfahrensschritte	10

Anmerkung: alle „grau“ – unterlegten Texte sind Änderungen gegenüber der Fassung vom 10.04.2025

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt in der Ortslage von Doberschütz in relativ zentraler Lage, 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.

Das Plangebiet ist ca. 13.325 m² groß.

Von der Planung betroffen sind 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 der Flur 4 in der Gemarkung Doberschütz.

Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen – ohne Maßstab

Im Norden des Plangebiets grenzen die Flurstücke 119/104, 119/114, 740/119, 741/119 und 742/119 an.

Im Süden befinden sich die Flurstücke 119/41, 119/43, 119/45, 119/47 und 119/49.

Westlich schließen sich die Flurstücke 119/11, 119/12, 119/98 und 119/107 an.

Alle angrenzenden Flurstücke im Norden, Westen und Süden werden als Wohngrundstücke genutzt.

Im Osten befindet sich das Flurstück 113/20, eine Ackerfläche. Alle angrenzenden Flurstücke gehören ebenfalls zur Flur 4 in der Gemarkung Doberschütz.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Ortslage von Doberschütz ist relativ dicht bebaut, baureife Lücken sind kaum vorhanden und auch nicht verfügbar. Aus diesem Grund will die Gemeinde Wohnbaugrundstücke entwickeln, um vor allem jungen Familien in der Ortslage die Möglichkeit der Schaffung von Wohneigentum zu geben und damit anzusiedeln bzw. im Ort zu halten.

Es werden regelmäßig Nachfragen von jungen Familien bezüglich freier Bauplätze bzw. zu leerstehenden Wohngrundstücken gestellt.

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Errichtung neuer Straßen erforderlich.

Eine Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da der Antragsteller auch der Vorhabenträger ist.

Mit dem B-Plan sollen ca. 15 bis 16 Wohngrundstücke entwickelt werden. Durch die Lage der Planfläche im planungsrechtlichen Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen.

3. Allgemeines

3.1 Örtliche Situation

Die Gemeinde Doberschütz mit 4.103 Einwohnern (Stand 24.03.2025 – Melderegister der Gemeinde) liegt relativ zentral im Landkreis Nordsachsen und hat eine Fläche von 77,8 km². Das Gemeindegebiet umfasst 11 Ortsteile, das sind neben Doberschütz, Battaune, Mörtitz, Rote Jahne, Paschwitz, Bunitz, Mölbitz, Sprotta, Sprotta-Siedlung, Wöllnau und Winkelmühle.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist Doberschütz als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Doberschütz liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Leipzig – Eilenburg - Torgau und ist damit über Schiene und Straße sehr gut angebunden. Zur Kreisstadt Torgau beträgt die Entfernung ca. 17 km in nordöstlicher Richtung. Das Mittelzentrum Eilenburg liegt ca. 6 km südwestlich und das Oberzentrum Leipzig ca. 30 km südwestlich entfernt.

Die Plangebietsfläche liegt im Ortsteil Doberschütz in relativ zentraler Lage, südlich der Bundesstraße 87 (B 87 – Eilenburger Chaussee). Die Bahnstrecke Leipzig – Torgau – Cottbus befindet sich ca. 210 m südlich vom geplanten Wohnstandort.

Gegenwärtig wird das Areal als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von Wohn- und Mischbebauung umgeben. Baum- und Strauchbewuchs ist innerhalb der geplanten Fläche nicht vorhanden.

Die nächste Bus - Haltestelle befindet sich in der Ortslage von Doberschütz, unmittelbar an der B 87 (Eilenburger Chaussee) in Höhe der Einmündung Breite Straße und ist nach ca. 300 m zu erreichen.

Doberschütz verfügt über eine S-Bahnhaltestelle, diese ist vom Plangebiet in ca. 500 m fußläufig zu erreichen.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich nach dem Geoportal des Landratsamtes Nordsachsen außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das FFH-Gebiet „Schwarzbachniederung mit Sprottabruch“ beginnt ca. 1,8 km westlich und das Vogelschutzgebiet „Dübener Heide“ befindet sich ca. 4,4 km in nördlicher Richtung.

Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ beginnt nördlich am Rand der Ortslage von Doberschütz und der Naturpark „Dübener Heide“ beginnt nördlich der Bundesstraße 87.

Aufgrund der großen Abstände zu den sensiblen Schutzgebieten wird eine Beeinträchtigung dieser Gebiete durch das geplante Wohngebiet nach bisherigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Naturpark:

Nach Stellungnahme des Naturparkes Dübener Heide, Verein Dübener Heide e.V. berührt die Planfläche räumlich den Naturpark Dübener Heide, der sich nördlich der B87 anschließt. Der B-Plan kann mit der Naturparkentwicklung der Dübener Heide in Übereinstimmung gebracht werden. Im Rahmen des Verfahrens sei hinsichtlich der Naturparkzielstellung der Förderung und Entwicklung bzw. Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner von Doberschütz auf Grundlage der Pflege- und Entwicklungskonzeption 2030 für den Naturpark Dübener Heide dafür sensibilisiert, dass die Gemeinde Doberschütz ihre Lage im bzw. zum Naturpark Dübener Heide mit seiner hohen Lebensraumqualität in besonderem Maße würdigt.

Mit Bezug auf das Leitprojekt „Heidegärten“ im Pflege- und Entwicklungskonzept 2030 des Naturparks Dübener Heide soll für die Gestaltung von grüner Infrastruktur zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie des Siedlungsklimas sensibilisiert werden.

Ein Schwerpunkt liegt auf den wertvollen Biotopen und Arten in der Kulturlandschaft sowie der Verbesserung der Biodiversität in den Siedlungen. Für Einwohner sowie Gäste von Doberschütz und des Naturparks Dübener Heide wird sich eine vielfältige innerörtliche biologische Vielfalt und Gartenkultur positiv auf den Wohn- und Erlebniswert auswirken. Für Rückfragen dazu kann man sich direkt an die Naturparkverwaltung wenden.

Denkmalschutz:

Archäologischer Denkmalschutz:

Nach Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden sind nach § 1 SächsDSchG die Belange des archäologischen Denkmalschutzes berührt.

Das Vorhabenareal befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Es ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des

Denkmalschutzes (eisenzeitliche Siedlung [D-34350-05], Gräber unbekannter Zeitstellung [D-34350-03], neolithischer Oberflächenfund [34350-F-04]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbebauung der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Sächsische Bauordnung (SächsBO) unterliegt. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daher folgender Inhalt nachrichtlich unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen übernommen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren:

„Bei verfahrensfreien Bauvorhaben oder Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 62 SächsBO ist frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu stellen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen wird empfohlen.“

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächWG) sind nicht betroffen.

Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächSWG.

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächWaldG) nicht berührt.

Störfallproblematik:

Betriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig, welche in der Gemeinde Doberschütz nicht vorhanden sind. Gewerbliche Bauflächen, welche Betriebe nach Störfallverordnung aufnehmen können, sind

in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Somit sind die geplanten Wohngebäude aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Fläche, welche überplant werden soll, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist noch unbebaut.

Es ist beabsichtigt in relativ zentraler Lage von Doberschütz, in Anlehnung an die städtebauliche Struktur der umliegenden Bebauung, die Ortslage für Wohnzwecke zu erweitern. Es sollen Wohngrundstücke entwickelt werden, welche vom Grundstückszuschnitt dem ländlichen Charakter angepasst werden sollen.

Auch durch die sehr gute verkehrstechnische Anbindung von Doberschütz durch Bundesstraße und S-Bahnanschluss werden Baugrundstücke für Wohnhäuser in Doberschütz nachgefragt und begründen den entsprechenden Bedarf. Derzeit sind fast keine Baugrundstücke in Doberschütz verfügbar.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dies erfordert, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen.

Mit dem Bebauungsplan „Eilenburger Chaussee“ im Ortsteil Doberschütz möchte die Gemeinde ihrer Aufgabe der Bauleitplanung nachkommen und verschiedene bodenrelevante Ziele verwirklichen.

Mit dem Bebauungsplan „Eilenburger Chaussee“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 15 bis 16 Wohngrundstücken einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan der Gemeinde Doberschütz „Eilenburger Chaussee“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohn- und Siedlungsbebauung umschlossen. Die südlich angrenzende Bebauung des Siedlungsweges überragt noch das Plangebiet in Richtung Osten. Die Planfläche stellt sich städtebaulich als Insel/Lücke dar, welche sich für eine weitere Ortsentwicklung anbietet und damit die Ortslage abrundet. Dieser Lückenschluss ist als Nachverdichtung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden. Dabei ist nach Satz 2 zu beachten, dass die entsprechenden Schwellenwerte der zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden.

Mit einer Gesamtgrundfläche von rund 13.325 m² liegt der B-Plan weit unter dem Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Es können auch keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken. In der Ortslage Doberschütz gibt es keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die geplanten Zulässigkeiten von Wohnbebauung lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Erfüllung der Bedingungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Abs. 2 BauGB Flächen bereitstellen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Die voraussichtlichen Verfahrensschritte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Verfahrensschritte

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Gremium /Medium	Datum/ Beschl.-Nr.
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Gemeinderat Doberschütz	30.11.2023 76/2023
2	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt	vom 18.01.2024 Nr. 2/3. Jahrgang
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	Anschreiben	15.04.2025
4	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss	Gemeinderat Doberschütz	
5	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt Internet	
6	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	Offenlegung Internet	
7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Anschreiben Internet	
8	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	Gemeinderat Doberschütz	
9	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB	Amtsblatt Internet	

6. Planungsgrundlagen

6.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und der Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS 2020) sind Grundlage für die raumordnerische Einordnung des Plangebietes. Doberschütz ist im Regionalplan Leipzig-West Sachsen als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 sollen gemeindliche Versorgungs- und Siedlungskerne Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. Doberschütz verfügt über eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, einen Einkaufsmarkt, die Gemeindeverwaltung und mehrere gastronomische Einrichtungen.

Verkehrstechnisch ist der Ort, wie schon zuvor beschrieben, durch Bundesstraße und S-Bahnanschluss sehr gut angebunden (Lage an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Leipzig – Eilenburg – Torgau).

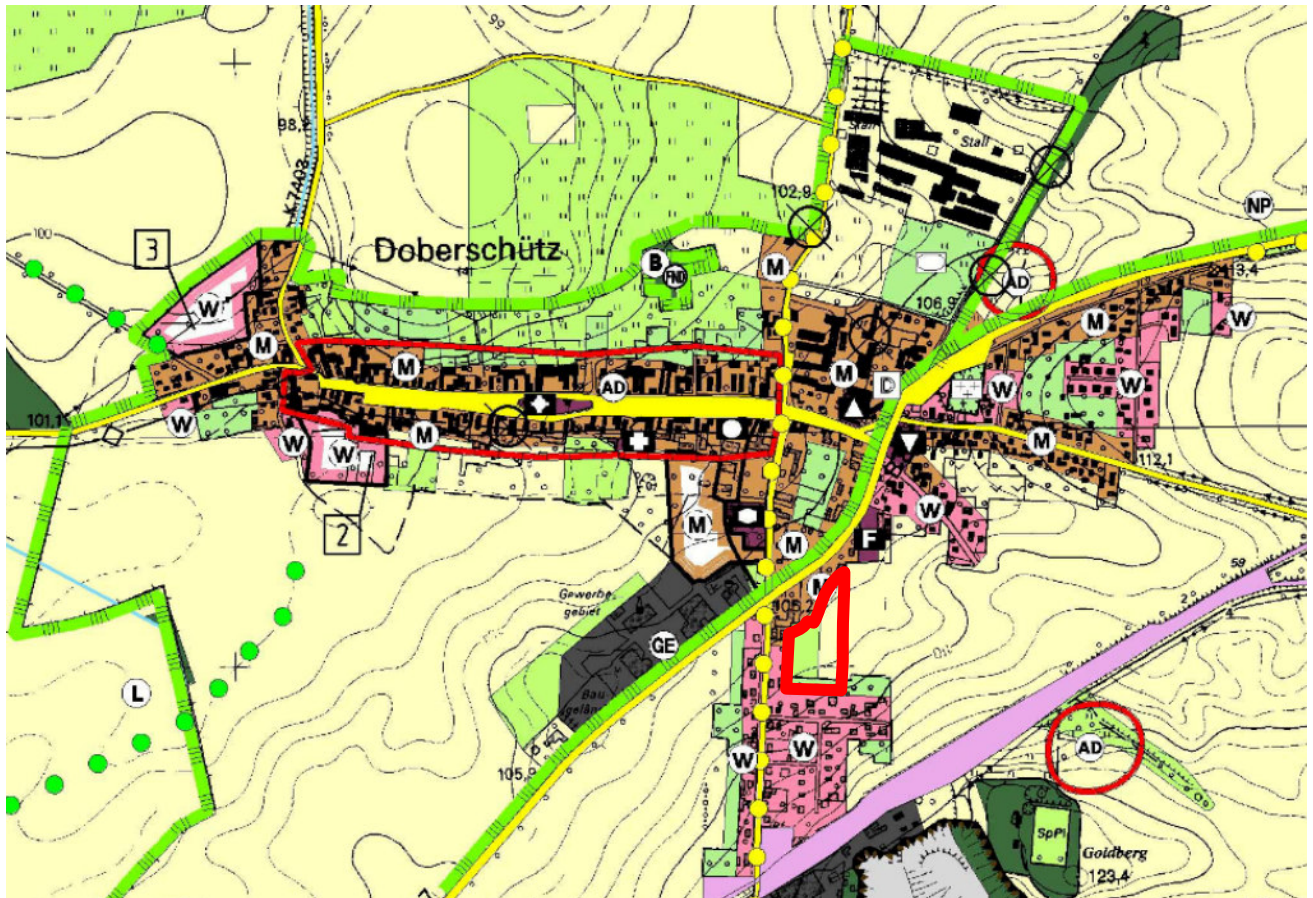
Die geplante Ausweisung dieser Wohnbauflächen entspricht dem Ziel 2.2.1.6 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen.

In den Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen und des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Doberschütz weder ein Zentraler Ort noch eine Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion (siehe Karte 1 „Raumstruktur“ RPI L-WS) ist. Daher ist die Siedlungsentwicklung für Doberschütz auf die Eigenentwicklung beschränkt. In der Ortslage Doberschütz existieren bereits Potenzialflächen im Flächennutzungsplan (FNP) für eine wohnbauliche Entwicklung. Insgesamt stehen somit ausreichende Potenziale für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Die vorliegende Planung würde in diesem Kontext den tatsächlichen Bedarf überschreiten. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde erscheint das vorliegende Plangebiet aufgrund seiner besseren städtebaulichen Integration und verkehrlichen Anbindung als geeigneter im Vergleich zu den bereits ausgewiesenen Potenzialflächen. Um den Bedarf nicht zu überschreiten und die vorliegende Planung dennoch zu ermöglichen, sollte eine Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen im FNP geprüft oder ein nachvollziehbarer Nachweis über den Bedarf erstellt werden. Die Gemeinde Doberschütz hat sich für eine Reduzierung von der ausgewiesenen Wohnbaufläche 3 im nordwestlichen Teil der Ortslage Doberschütz entschieden (siehe auch Punkt 6.2).

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Doberschütz (derzeit 5. Änderung rechtswirksam seit 27.01.2025), ist das zu überplanende Gebiet als gemischte Baufläche, als Dauergrünland und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen dieses B-Planes widersprechen damit den Darstellungen des wirksamen FNP.

Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



Dieser B-Plan soll als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Ordnung dabei nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplanes zu befürchten. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Entwicklungsgebot kann somit als eingehalten betrachtet werden. Eine Genehmigung dieses Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB wäre nicht erforderlich.

Wie unter Punkt 6.1 bereits ausgeführt, wurde die Gemeinde von den Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die Planung nur im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht, wenn eine Rücknahme der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan zugunsten dieser Planung geprüft wird oder der zusätzliche Bedarf für die vorhandenen Siedlungsentwicklungspotenziale nachgewiesen wird.

Die Gemeinde wird bei der Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen im Gebiet 3 (nordwestlich der Ortslage Doberschütz) reduzieren. Dort bietet sich der äußerste Streifen mit den Teilfläche der Flurstücke 134/2 und 572/134 an, welche eine Fläche von ca. 7.000 m² beinhaltet. Damit ist eine Ortsabrundung an dieser Stelle noch sinnvoll möglich.

Dem Plangebiet des B-Planes „Eilenburger Chaussee“ wird aufgrund der besseren städtebaulichen Integration und auch der vorhandenen Verfügbarkeit für die Umsetzung den Vorzug gegeben.

6.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für die Planfläche existiert kein verbindlicher Bebauungsplan.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Nutzung des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen 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.

Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allerdings nur in Räumen und nicht in kompletten Gebäuden, zulässig. Zu den freien Berufen zählen z.B. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Schriftsteller, Fotografen, Wissenschaftler usw..

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Plangebiet soll als ruhiger dörflicher Wohnstandort entwickelt werden, aus diesem Grund wurden die Nutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Wie bereits erwähnt, soll mit diesem B-Plan ein relativ ruhiges Wohngebiet entstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet von Doberschütz an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Anlagen für Sonnenenergie und Anlagen für Geothermie sind im gesamten Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes zulässig, soweit keine anderen genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.

Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, weitere alternative Energiequellen zu erschließen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden auf der Grundlage des § 16 BauNVO die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe festgelegt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt. Die Begrenzung der Versiegelung erfolgte in Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl darf auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximalen 0,6 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 9 und 10 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wurde bei allen Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine zu starke Verdichtung des Gebietes verhindert werden. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, an diesem Standort in Dorfrandlage nur eine

aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen zu lassen. Mehrfamilienhäuser sind hier zur Erhaltung des Ortsbildes nicht vorgesehen.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, um die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung fortzusetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt.

Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wurde ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zugelassen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird über die Zulassung der Überschreitung zusammen mit der Entscheidung über die Genehmigung entschieden; bei genehmigungsfreien oder von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben ergeht die Entscheidung in einem eigenständigen Verfahren.

Dachüberstände bis max. 80 cm können unberücksichtigt bleiben und können die Baugrenze überragen.

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.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder Carports hergestellt werden.

Sieben öffentliche Stellplätze sollen innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet werden

7.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist, ebenso eine Nutzung zur Gartenbewässerung durch Zisternen (Punkt 1.5 Textfestsetzung).

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist für die Bemessung der Versickerungsanlagen die aktuell gültige DWA-A 138-1 (10/2024) zu verwenden.

Eine Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-M 153 ist nach der DWA-A 138-1 unzureichend. Es ist hier eine Schmutzfrachtbetrachtung und Flächenkategorisierung nach DWA-A 102-2 vorzunehmen. Sofern es sich nur um Niederschlagswasserableitung einer privaten Wohnbebauung handelt, kann eine Bewertung nach DWA-M 153 noch bis 2028 als ausreichend akzeptiert werden.

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird erst notwendig, wenn mehr als 800 m² versiegelte Fläche an die Versickerungsanlage angeschlossen werden (bei privater Wohnbebauung werden erfahrungsgemäß deutlich kleinere Flächen angeschlossen) oder wenn es sich bei einem Bauvorhaben um ein Gewerbeobjekt handelt.

Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde durch eine Hydrologische Untersuchung nachgewiesen, das Gutachten liegt in der Anlage zur Begründung bei.

Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist unter Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen worden, dass die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen innerhalb der privaten Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, so dass das Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Diese Maßnahme fördert die Neubildung des Grundwassers.

Des Weiteren wurden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz beim Bau festgeschrieben. Diese sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Nach Hinweisen des Sachgebietes Naturschutz wurde unter 1.6 festgesetzt, dass für alle geplanten Lichanlagen der Außenbereiche Leuchten mit LED zu verwenden sind, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil) besitzen müssen. Mit dieser Festsetzung sollen Auswirkungen, welche durch Lichtemissionen auf nachaktive Tiere negativ wirken, gemindert werden. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil) ist von hoher Bedeutung für nachaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.

Schmuckbeleuchtungen (z.B. Adventsbeleuchtung oder Ähnliches) sind davon ausgenommen. Hier geht man davon aus, dass bei Beleuchtungen für Dekorationszwecke geringere Lichtintensitäten verwendet werden und diese auch meistens im Winterhalbjahr und damit in den Ruhezeiten genutzt werden.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sollen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen-, Beet- und Rasenflächen gärtnerisch gestaltet oder erhalten werden.

Als Frist für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen wurde festgesetzt, dass diese bis spätestens drei Jahre nach Nutzungsbeginn der Wohngebäude auszuführen/abzuschließen und damit zu pflanzen sind.

Des Weiteren wurde als Maßnahme M 1 eine Eingrünung des Plangebietes am östlichen Rand und damit zur freien Ackerfläche festgesetzt. Mit dieser Randeingrünung wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert und die Grundstücke vor Wind- und Stauberrosion aus den anliegenden Ackerflächen geschützt.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung ist nicht typisch im Landschaftsraum und soll sich auf Grund der naturfremden und unökologischen Wirkung nicht durchsetzen können.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet unter 2. -Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass Einfriedungen zu den Verkehrsflächen mindestens 0,3 m von der Flurstücksgrenze der Verkehrsfläche einzurücken sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ein Sicherheitsabstand zwischen Verkehrsfläche und den privaten Einfriedungen vorhanden ist, um dort bauliche Konflikte auszuschließen.

Des Weiteren sind Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge zum Einparken auf das jeweilige Grundstück fahren können und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs z. B. beim Öffnen von Toren vermieden wird. Mit dieser Festsetzung wird evtl. Behinderungen, welche durch haltende Fahrzeuge im Straßenbereich entstehen können entgegengewirkt.

Des Weiteren sind im Bereich von Einfahrten Einbauten bzw. Bepflanzungen, welche höher als 1,0 m sind bzw. sichtbehindernd wirken, nicht zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagbar sein. Auch diese Maßnahmen dienen der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Plangebiet.

Massive Mauern oder sonstige Mauerelemente sind zu den Verkehrsflächen nicht zulässig. Damit soll in das Wohngebiet keine Enge hineingebracht werden. Für kleinere Tiere (z.B. Igel) sollten Durchschlupfmöglichkeiten bleiben.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

8.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft sind unabhängig vom oben genannten Entfall der Umweltprüfung nach 13 Abs. 3 BauGB auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung darzustellen und in die Abwägung einzustellen. Nach dem Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes vom 18.01.2017 – 15 N 14.2033 - , Rn. 40, juris „... hat die planende Gemeinde die Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB auch im Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. ... Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung ..., auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot ... „

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB wurden mit dem Bericht in der Anlage 1 geprüft. Im Ergebnis wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.

9. Immissionsschutz

9.1 Auswirkungen durch das Planvorhaben

Auf Grund der geplanten Festsetzungen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden Ausschlüssen von Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Fläche auf die Umgebung ausgehen.

Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Ebenfalls werden durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeines Wohngebietes keine Schädlichen Umwelteinwirkungen erwartet.

Weiterhin sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2022 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV gültig ab 01.01.2022) geändert.

Darin wurden u. A. die Höhen und Ableitbedingungen von Schornsteinen und Abgasanlagen über Dach neu geregelt, welche zukünftig zu beachten sind (siehe § 2 Nr. 6a und § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV).

PV-Anlagen:

siehe Punkt 7.1

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des

„LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

Entsprechende Hinweise wurde unter 4.4 in die Planzeichnung aufgenommen.

9.2 Einwirkungen auf das Plangebiet

Nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde kommen als schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein. Auf den Vorhabenstandort wirkt von Südosten Schienenverkehr der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. - Falkenberg - Guben und von Norden Straßenverkehr der Bundesstraße 87 ein. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Doberschütz. Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Gemeinde Doberschütz nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)

nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm

Verkehrslärm

Zur Bewertung des Verkehrslärms wurde von der unteren Immissionschutzbehörde überschlägig mittels der Software IMMI 24 der Fa. Wölfel geprüft, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden.

Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße 87 sowie Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf. - Falkenberg - Guben ein. Von den entsprechenden Teilstücken liegen Verkehrszahlen vor. Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass sich innerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum Beurteilungspegel L_r von maximal ca. 52 - 56 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 49 - 52 dB(A) ergeben. Lediglich innerhalb des Flurstückes 119/119 ergeben sich an der Baugrenze Beurteilungspegel im Tagzeitraum von 59 dB(A) und im Nachtzeitraum von 54 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit im Tag- und Nachtzeitraum um 1 - 4 dB überschritten. Aufgrund der Überschreitung bedarf es der Abwägung durch die Gemeinde Doberschütz, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist.

Der Gemeinde will diesen Wohnstandort trotzdem zulassen, da innerhalb der Ortslage von Doberschütz unmittelbar an der B 87 und auch zur Bahnstrecke es viele Wohngebäude gibt, die einen geringeren Abstand haben und damit noch ungünstigere Voraussetzungen. Die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm sind bekannt und müssen von den Bewohnern toleriert und durch die vorgeschlagenen Maßnahmen abgemindert werden.

Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997 wird in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags - Ausschusses

für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege. Ab 70 - 72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf“. Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von einem 3 dB höheren Anspruch aus (67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten.

Entsprechend diesem Berechnungsergebnis ergibt sich, mit Ausnahme des Flurstückes 119/119, innerhalb des Plangebietes nach DIN 4109-1:2018-01 i. V. m. DIN 4109-2:2018-01 ein Lärmpegelbereich (LPB) III. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das derzeit gültige GebäudeEnergieGesetz genügen. Im vorliegenden Fall ist kein Schallschutznachweis notwendig.

Lediglich innerhalb des Flurstückes 119/119 ergibt sich ein Lärmpegelbereich IV. Im Rahmen des Genehmigungsverfahren/Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Aus diesem Grund wurde dieses Ergebnis auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Punkt 1.7 -Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes- in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, Schlafen bei gekippten Fenstern ist bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fiesler BauNVO, 11. Aufl.; § 15 BauNVO). Aufgrund der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm aus Nordwesten und Schienenverkehrslärm aus Südosten ist eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer lärmabgewandten Seite nicht möglich. Diese Räume sind daher mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, auszustatten.

Freiwillige Feuerwehr

Aus derzeitiger Sicht sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Es wird darauf verwiesen, dass sich die schutzbedürftige Nutzung in der Eilenburger Chaussee 12 näher an dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr befindet. Die Geräuschimmissionen können daher vernachlässigt werden. Die Freiwillige Feuerwehr muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an diesem Immissionsort einhalten.

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.6 und 4.1 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Altlasten

Bisher sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

11. Verkehrserschließung

Für die straßenseitige Erschließung ist die Anlage von neuen Verkehrsflächen erforderlich. Es ist geplant, das Wohngebiet innerhalb der Ortslage von Doberschütz an die Bundesstraße 87 (B 87) anzuschließen. Das ursprüngliche Flurstück hatte bereits diese Zuwegung. Für die Aufnahme des geplanten Verkehrs war die Breite aber zu schmal. Die Zufahrt soll aus diesem Grund rechtlich auf 6,0 m Breite erweitert werden.

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau (LASuV) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Doberschütz südöstlich der Bundesstraße 87. Die Erschließung soll voraussichtlich über eine neue Erschließungsstraße zur Bundesstraße 87 erfolgen. Somit stehen die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsvorschriften des § 9 Absatz 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz dem Vorhaben nicht entgegen.

Die gestalterische Ausführung der Anbindung (mit/ohne Bord, Gehwegüberführung, Sichtfeldfreihaltung, Schleppkurvennachweis) wird parallel zu diesem Entwurf mit dem LASuV abgestimmt.

Innerhalb des Plangebietes sind private Straßen/Gehwege geplant. Da ein Ringschluss nicht möglich ist, wurde eine Wendeanlage vorgesehen. Diese soll einen Durchmesser von 22 m erhalten und ist damit ein Feuerwehrfahrzeug ausreichend dimensioniert. Ein Müllfahrzeug muss beim Wenden einmal zurückstoßen.

Private Stichstraßen sind bis max. 50 m zulässig. Diese Bedingung wird im Plangebiet erfüllt. Nach Hinweis der unteren Bauordnungsbehörde müssen entsprechend § 4 Abs. 1 SächsBO Baugrundstücke in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen wird. Diese rechtliche Sicherung ist für jedes Baugrundstück erforderlich und muss vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Nach Hinweisen des Sachgebietes Brandschutz des Landratsamtes Nordsachsen sind die Zufahrten zu den Grundstücken so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bildet § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Zur Erschließung des Wohngebietes ist nach Auskunft des zuständigen Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW) die Verlegung neuer Trinkwasserleitungen erforderlich. Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung 80 PVC (Eilenburger Chaussee) erforderlich. Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken.

Im Bereich der geplanten privaten Anliegerstraße bestehen entsprechend den daraus resultierenden Grundbesitzverhältnissen folgende Varianten der Versorgung:

- Übergabe in die Kundenanlage/-anlagen an der Grenze öffentliche Straße/Privatstraße im Wasserzählerschacht/in Wasserzählerschächten
- Übergabe in die Kundenanlage auf dem jeweiligen Grundstück mit gemeinsamer Anschlussleitung im Bereich der Privatstraße

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Daher ist der VEW, als Träger öffentlicher Belange, rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen.

Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundschatz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen befindet sich ein leistungsfähiger Hydrant mit 49,1 m³/h hinter der Tankstelle an der Straße „An der Mühle“ in Höhe des B-Planes „Krautgärten“. Es ist angedacht in Vorabstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, einen Überflurhydranten in unmittelbarer Nähe des Zufahrtbereiches zum Plangebiet (Fußweg der B 87) zu errichten.

Falls die Löschwassermenge aus diesem Hydranten nicht ausreichen sollte, muss noch ein Löschwasserbrunnen an dieser Stelle errichtet werden.

Schmutzwasser:

Nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Mittlere Mulde“ befinden sich Schmutz- und Regenwasserleitungen in der Eilenburger Chaussee. Das Schmutzwasser soll an dieses System angeschlossen werden. Die detaillierten Maßnahmen sind mit dem AZV abzustimmen.

Regenwasser:

Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, genutzt und versickert werden. Eine entsprechende Textfestsetzung dazu wurde unter Punkt 1.5 in der Planzeichnung festgeschrieben (siehe auch Punkt 7.6 der Begründung).

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser der Straße über Rigolen unter dem Straßenkörper zu versickern.

Elektro:

Nach Stellungnahme der Mitnetz Strom mbH bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Nieder- und Mittelspannungsanlagen:

Derzeit laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei dem B-Plan zu berücksichtigen sind. Eine Erschließung ist frühzeitig zu beantragen.

Die Leitungslegung erfolgt vorzugsweise in Koordinierung mit dem Straßen- und Gehwegebau. Hier wird um rechtzeitige Abstimmung gebeten.

Im Bebauungsgebiet werden Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes betrieben, welche informativ in die Planzeichnung übernommen wurden. Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie. Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren

Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand für Strom-, TEL- und envia THERM Anlagen auf der Internet-Auskunft unter dem Link: <https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan-schachtscheinauskunft> und/oder unter der E-Mail-Adresse: Planauskunft-Westsachsen@mitnetz-strom.de einzuholen.

Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefen lagen der Kabel.

Sollten Umverlegungen notwendig werden, so ist rechtzeitig, jedoch mindestens acht Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Umverlegung bei Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen größer 30m an das Postfach Netzdienstleistungen-WS@mitnetz-strom.de Hausanschluss-Strom Umverlegungen gehen an das Postfach SC.Markkleeberg@mitnetz-strom.de zustellen.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Hierzu wenden Sie sich bitte an: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion West-Sachsen/ Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg oder an E-Mail: Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell sollte die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu

prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der Mitnetz Strom mbH zu führen.

Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und Anlagen der envia THERM: Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand.

Gasversorgung:

Nach Auskunft der Mitnetz Gas mbH befinden sich in dem Planungsbereich keine Versorgungsanlagen, weshalb der Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zugestimmt wird. Eine gastechnische Erschließung ist ab Eilenburger Chaussee 10 möglich. Hierfür steht die Mitnetz Gas mbH unter der kostenfreien Servicenummer 0800 2 120120 zur Verfügung.

Telekom:

Im Bereich der Eilenburger Chaussee befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Im übrigen Baubereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die künftigen Bauherren sollten rechtzeitig informiert werden, dass für die Einrichtung gewünschter Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> notwendig sind.

Es bestehen dann keine Einwände gegen die Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die aktuelle Kabelschutzanweisung laden Sie sich bitte unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection herunter.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013;

siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

50 Hertz Transmission GmbH

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen. Das Vorhaben befindet sich im Präferenzraum der geplanten Kabelanlage OstWestLink, diese hat auf Ihr Vorhaben jedoch keine Auswirkungen.

Müllentsorgung:

Wie unter Punkt 11 -Verkehrerschließung- bereits beschrieben, ist im Plangebiet eine Privatstraße mit einer Wendeanlage von 22 m Durchmesser geplant. Ein Müllfahrzeug müsste beim Wenden einmal zurückstoßen. Das wäre vor allem bei älteren und besonders langen Müllfahrzeugen erforderlich. Gegebenenfalls könnte das mit einer Befahrungsprobe geklärt werden. Die Gemeinde möchte tendenziell darauf hinweisen, dass bei einem zukünftigen Neuerwerb der Abfallsammelfahrzeuge, auch im Zuge der ökologisch erforderlichen Nachverdichtung und effizienteren Nutzung von Bauland, Fahrzeuge mit engeren Wendekreisen angeschafft werden sollten um damit auch zukunftsorientiert hinsichtlich der Umweltschutzelange einen Beitrag zu leisten!

Die Abfallbehälter von den jeweils zwei hinter liegenden Grundstücken aus den kleinen Stichstraßen sollen an die Einmündung im Kurvenbereich am Abholtag bereit gestellt werden.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca.	13.325 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	11.475 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	60 m ²
private Verkehrsfläche	1.790 m ²

14. Hinweise

14.1 Kampfmittel

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung von Doberschütz ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

14.2 Baugrund

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde kann das oberste Grundwasser zwischen 100 – 105 m NHN erwartet werden, Grundwasserfließrichtung ist von Südost nach Nordwest. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt etwa zwischen 106,59 m NHN, an der geplanten Einbindung der Eilenburger Chaussee, und steigt nach Süden hin auf ca. 108,30 m NHN an. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,3 m bis 6,59 m.

Aus bekannten Bohrungen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes kann nachfolgendes geologisches Profil erwartet werden: 0,3 m bis 0,5 m unter Geländeoberkante steht Mutterboden an. Dieser wird von einem Fein- bis Grobsand unterlagert. In die Sande können nicht durchgehend bzw. oder auch vereinzelt bindige Böden (Schluffe und Tone, nur vereinzelt erkundet) zwischengelagert sein. Die wasserführenden Sande werden von Fein- bis Grobkies unterlagert.

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) werden die folgenden allgemeinen geologischen Standortverhältnisse angegeben. Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Sächsischen Tertiärgebiet. Unter dem Ober-/Mutterboden bzw. lokal evtl. anthropogen verändertem Boden stehen im baugrundrelevanten Bereich gut tragfähige elsterglaziale Sande und Kiese mit Schollen aus frühpleistozänem bis frühelsterglazialem Material an. Zum Teil existiert eine geringmächtige saalekaltzeitliche Bedeckung.

Grundsätzlich werden für neu geplante Bauvorhaben projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Bau-/ Untergrundverhältnisse angepasst werden können (siehe auch Punkt 7.5).

Verfügbare geologische Daten

Für den Planungsbereich liegen im Geodatenarchiv keine Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor.

Über LUIS – Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar.

Hier finden Sie Dokumente des Geoarchivs, digitale Bohrungsdaten, digitale geologische Karten, digitale 3D-Modelle, Publikationen und Druckerzeugnisse, gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Sofern geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) durchgeführt werden, sind diese sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

14.3 Natürliche Radioaktivität

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich das Plangebiet

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisieren geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Plangebiet bestehen aus der Sicht des Strahlenschutzes derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in

einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen -Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle, Telefon (0371) 46124-221, Telefax (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful oder www.radon.sachsen.de

Ein entsprechender Hinweis wurde unter 4.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

14.4 Bahnanlagen

Südlich des Plangebiets in mehr als 200 m Entfernung verläuft, wie zuvor bereits beschrieben, die Bahnstrecke Leipzig – Torgau – Cottbus. Von der Deutschen Bahn wurden folgende Hinweise gegeben:

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb, Stäube aus dem Ladegut oder bewegter Fahrzeuge) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

14.6 Sonstiges

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei vom Plangebiet nicht berührt.

Das Sächsische Oberbergamt hat darauf hingewiesen, dass sich südlich des Vorhabens, in einer Entfernung von ca. 250 m, der Kiessandtagebau Doberschütz (Betriebsnummer 6023) der Firma Holger Schmidt, Martha-Brautzsch-Str. 5 in 04838 Doberschütz befindet.

Nach Stellungnahme des Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen befinden sich im Plangebiet keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

16. Anlagen

Anlage 1: Prüfung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vom Büro Lücking & Härtel, Kobershain, Berichts-Nr.: 1109-N-02-28.03.2025/0

Anlage 2: Resultate der hydrogeologischen Explorationsarbeiten im Areal des Bebauungsplanes „Eilenburger Chaussee“ im Ortsteil Doberschütz vom Ingenieurbüro Schröder IBS Aue-Bad Schlema vom 28.09.2025

Anlage 3: Resultate der geotechnischen Explorationsarbeiten im Areal des Bebauungsplanes „Eilenburger Chaussee“ im Ortsteil Doberschütz vom Ingenieurbüro Schröder IBS Aue-Bad Schlema vom 28.08.2025