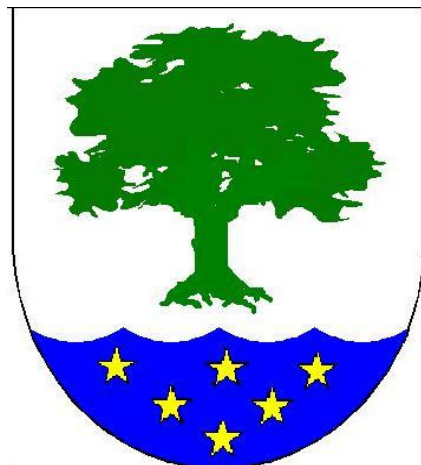


BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE DOBERSCHÜTZ



"Eilenburger Chaussee" im Ortsteil Doberschütz

Stand: 10.04.2025
Vorentwurf

Planaufstellende Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz

Vorhabenträger:

Grundstückshandels GbR
Gebr. Gaebel & Sohn
Bahnhofsstraße 24
04838 Eilenburg


Produkt:

Begründung

Verfahrensstand:

Vorentwurf

Bearbeiterin:


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.....	4
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
3.	Allgemeines.....	5
3.1	Örtliche Situation	5
3.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	6
4.	Ziele und Zweck der Planung.....	7
5.	Verfahren.....	8
6.	Planungsgrundlagen.....	9
6.1	Raumordnung	9
6.2	Flächennutzungsplan.....	10
6.3	Vorhandene Bebauungspläne.....	10
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
7.5	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	13
7.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.7	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	14
7.8	Örtliche Bauvorschriften	14
8.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	14
8.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB...15	
9.	Immissionsschutz.....	15
10.	Bodenschutz/Abfallrecht.....	16
11.	Verkehrerschließung.....	16
12.	Technische Ver- und Entsorgung	17
13.	Flächenangaben.....	18
14.	Hinweise	18
14.1	Kampfmittel	18
15.	Rechtsgrundlagen	18
16.	Anlagen.....	18
	Abbildung 1 - Übersichtsplan Geltungsbereich:.....	4
	Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	10
	Tabelle 1: Verfahrensschritte	9

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.

Denkmalschutz:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 3.1 –Hinweise- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Der § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

Absatz 1:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Absatz 2:

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Werden Sachzeugen früherer Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentation kommen, welche Bauverzögerungen nach sich ziehen kann. Den mit der Untersuchung beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche

Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen / Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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

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

Waldflächen:

Durch das Plangebiet werden Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) 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	
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.

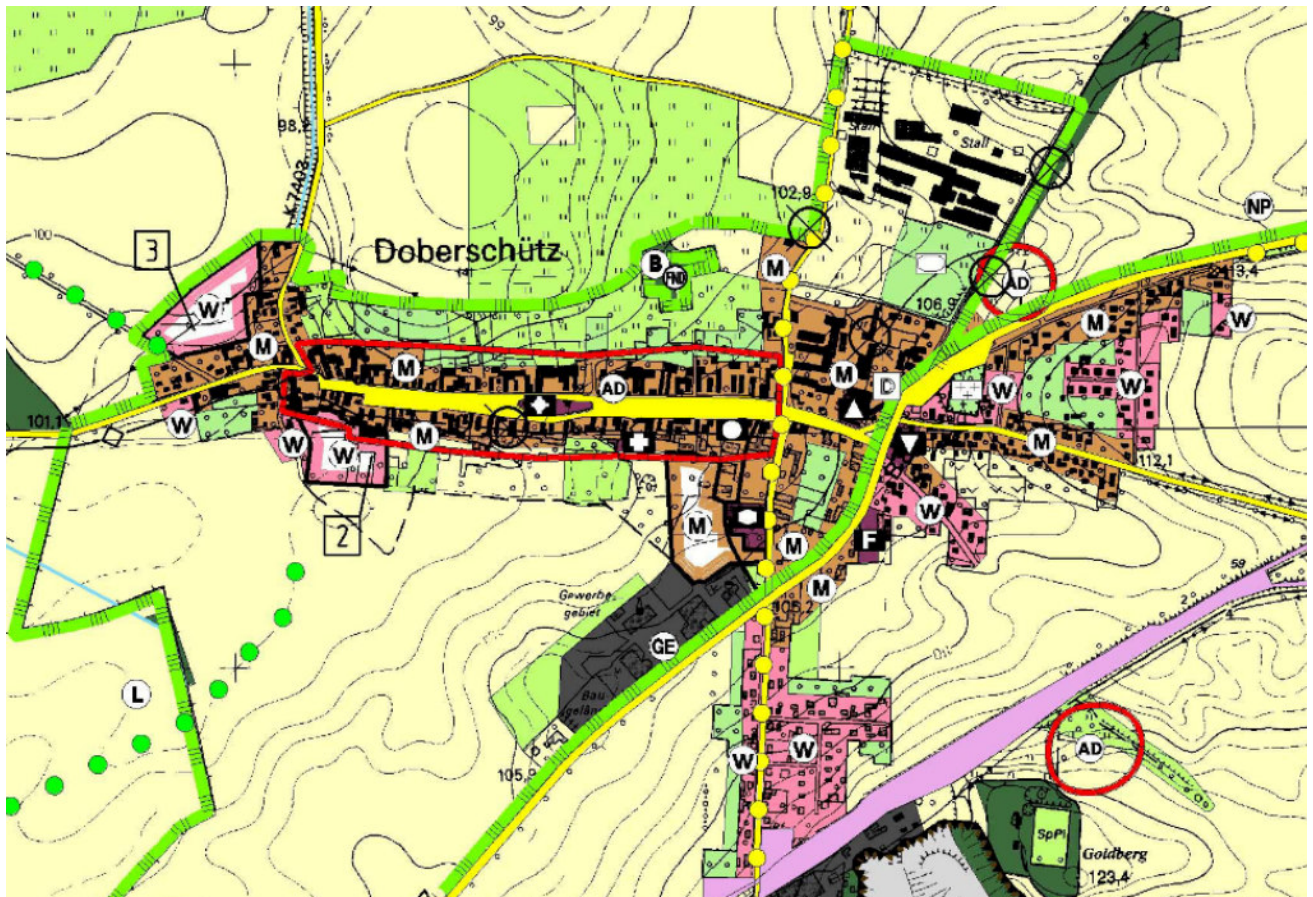
Verkehrstechnisch ist der Ort, wie schon zuvor beschrieben, durch Bundesstraße und S-Bahnanschluss sehr gut angebunden (Lage an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Leipzig – Eilenburg – Torgau).

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

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.

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. 11 m. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wurde eine offene Bebauung nach § 22 Abs. 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 werden. Die Überschreitung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauantrag) zu entscheiden und soll sich an der allgemeinen Rechtsauffassung dazu orientieren.

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.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde unter Punkt 1.3 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.

7.5 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 1.4 Textfestsetzung).

Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist nach DWA A 138 zu bemessen. Für die Versickerungsanlagen ist des Weiteren eine Bewertung nach DWA M 153 sowie ein Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100 zu erstellen.

7.6 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 1.5 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.

7.7 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.

7.8 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 von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken sind. 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) sollen 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

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 3.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.5 und 3.2 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 neuern 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. Der erforderliche Ausbau der Anschlussstelle zur B 87 muss im Verfahren noch mit dem Landesamt für Straßenbau abgestimmt werden.

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.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Zur Erschließung des Wohngebietes ist die Verlegung neuer Trinkwasserleitungen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem zuständigen Versorgungsträger im Verfahren abzustimmen.

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.

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Verfahren noch abzustimmen.

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Gebietes und die erforderlichen Maßnahmen sind im Planverfahren mit dem AZV „Mittlere Mulde“ abzustimmen.

Regenwasser:

Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, genutzt werden und versickert werden. Eine entsprechende Textfestsetzung dazu wurde unter Punkt 1.4 in der Planzeichnung festgeschrieben (siehe auch Punkt 7.5 der Begründung).

Elektro:

Die Elektroversorgung ist im Rahmen des Planverfahrens zu klären.

Gasversorgung:

Eine Versorgungsmöglichkeit ist im Rahmen des Planverfahrens zu klären.

Telekom:

Ebenfalls ist die Versorgungsmöglichkeit mit Telekommunikation im Rahmen des Planverfahrens zu klären.

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 3.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

Anlage1: Prüfung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vom Büro Lücking & Härtel, Kobershain, Berichts-Nr.: 1109-N-02-28.03.2025/0