

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz



Projekt:

Bebauungsplan
„Am Sonnenwinkel“ OT Sprotta-Siedlung

Begründung zur Satzungsfassung

Erstellt:

24.10.2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust
B. Sc. A. Graf

Projekt-Nr.

22-091

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	Verfahren und Ergebnis der Beteiligung.....	4
2.1	Plangrundlage	4
2.2	Planungsverfahren	4
2.3	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
2.4	Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung	6
2.5	Wesentliche Änderungen nach der erneuten Beteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	7
3	Lage, Abgrenzung.....	7
4	Bestandsaufnahme.....	8
4.1	Beschreibung des Plangebietes	8
4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
4.3	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
4.4	Geologie und Baugrund.....	9
5	Übergeordnete Planungen	9
5.1	Landesplanung.....	9
5.2	Regionalplanung.....	10
5.3	Flächennutzungsplanung.....	11
5.4	Bebauungsplanung.....	12
6	Geplante bauliche Nutzung.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.4	Verkehrsflächen.....	15
6.5	Stellplätze und Garagen	15
6.6	Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	15
6.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	15
7	Erschließung	16
7.1	Verkehrerschließung.....	16
7.2	Trinkwasserversorgung	17
7.3	Löschwasserversorgung, Brandschutz	18
7.4	Schmutzwasserentsorgung.....	19
7.5	Niederschlagswasser.....	19
7.6	Stromversorgung	19
7.7	Gasversorgung.....	19
7.8	Telekommunikation	20
7.9	Abfallentsorgung.....	20
8	Flächenbilanz	21
9	Immissionsschutz.....	21
9.1	Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete	22
9.2	Schall-Emissionen mit Wirkung auf das Plangebiet	22
10	Naturschutz und Landschaftspflege	26
10.1	Schutzgüter im Bestand sowie unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens	26
10.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	28
10.3	Grünordnung	29

11	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	30
11.1	Rechtliche Grundlagen	30
11.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	31
11.3	Relevanzprüfung und Bestandsaufnahme	31
11.4	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse	32
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	33
	Quellenverzeichnis.....	35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs.....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Doberschütz	12
Abb. 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	13
Abb. 4:	Straßenschallpegel nachts (links) und Straßenschallpegel 24 h (rechts).....	23
Abb. 5:	Ansichten des Plangebiets	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet.....	21
Tab. 3:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen.....	29
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen.....	30
Tab. 5:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrundgutachten vom 12.12.2022 durch das Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch e.K., Seelingstädt
Anlage 2:	Löschwasserbrunnen Prüfprotokoll vom 05.05.2023
Anlage 3:	Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB vom 11.03.2024 durch die Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, Zschepplin

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenwinkel“ im Ortsteil Sprotta-Siedlung gemäß § 2 Abs. 1 und § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 59/2022). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Liske – 1. Änderung“ vom 23.06.2011 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in Teilen überlagert. Da durch die Kollisionsregel das jüngere Gesetz das ältere verdrängt, sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Am Sonnenwinkel“ die davon betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Liske – 1. Änderung“ nicht mehr anzuwenden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird, anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Sonnenwinkel“, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Grundstückszufahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Erschließung des Wohngebietes von Nordwesten her, sowie des Autohauses gesichert ist. Aus südlicher Richtung ist die Erschließung des Wohngebietes über die „Paschwitz Landstraße“ gesichert.

Die Gemeinde Doberschütz beabsichtigt vorliegend auf den Flurstücken 35/7, 35/9 und 35/10 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung. Ziel ist die Nachverdichtung und Abrundung der Ortslage von Sprotta-Siedlung für die Wohnnutzung.

Das Plangebiet liegt randlich einer Siedlung zum angrenzenden Außenbereich. Das Gebiet ist erschlossen, sodass der Erschließungsaufwand gering gehalten werden kann. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Erfordernis des Immissionsschutzes zu bewältigen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Sprotta-Siedlung
- Einbeziehung einer voll erschlossenen Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Nachverdichtung und Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung

2 Verfahren und Ergebnis der Beteiligung

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Doberschütz, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 12/2023).

2.2 Planungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach dem allgemeinverbindlichen Urteil des BVerwG zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vom 18.07.2023 wird der am 06.07.2023 gefasste Satzungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben und eine Heilung der nunmehr vorliegenden formellen und materiellen Verfahrensfehler über eine erneute Offenlage i.S. einer förmlichen Beteiligung zum 2. Entwurf angestrebt.

Im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, welche als Anlage 3 der vorliegenden Begründung beigefügt ist (s. Kap. 10).

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Am Sonnenwinkel“ OT Sprotta-Siedlung

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 59/2022) durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.09.2022 und 24.11.2022
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	09.02.2023
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	16.02.2023 bis 24.03.2023
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	13.03.2023 bis 14.04.2023
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	06.07.2023
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	06.07.2023
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	11.06.2023
8. Aufhebung des Satzungsbeschlusses		18.04.2024
9. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des 2. Entwurfs durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 4a Abs. 3 BauGB	18.04.2024
10. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	07.05.2024 bis 11.06.2024
11. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	17.06.2024 bis 19.07.2024
12. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
13. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
14. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung zum 2. Entwurf	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
15. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

2.4 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans vom 22.06.2023

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Belange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Es wird im Kap. 10.1 darauf hingewiesen, dass, gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen, durch welche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die mikroklimatischen Bedingungen, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Ortsbild entstehen. Weitere Ergänzungen betreffen Hinweise zur Medienerschließung, zum Löschwasser/Brandschutz und zum vorsorgenden Radonschutz.

Es wird auf der Planzeichnung im Planteil B unter II. Hinweise darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. 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 worden ist.

Weitere Einzelheiten sind dem dazu gefassten Beschluss des Gemeinderats und dem dazugehörigen Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, welche als Anlage 3 der vorliegenden Begründung beigelegt ist (s. Kap. 10).

2.5 Wesentliche Änderungen nach der erneuten Beteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung zum 2. Entwurf wurden keine Belange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz im Landkreis Nordsachsen. Er umfasst die Flurstücke 33/16 (tlw.), 35/7, 35/9, 35/10 und 35/11 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 auf einer Fläche von ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Sprotta, Flur 1 begrenzt:

- im Norden: Flurstücke Nr. 33/15, 35/6 und 35/8 (Autohaus)
- im Osten: Flurstücke Nr. 36/3 und 36/5 (Wohnnutzung mit angrenzender Gartennutzung)
- im Süden: Flurstücke Nr. 33/13 (Straße „Am Sonnenwinkel“), 35/4 (Wohnnutzung) und 137/1 („Paschwitzer Landstraße“)
- im Westen: Flurstücke Nr. 34/1 bis 34/3, 33/10 (Wohnnutzung) und 33/16 (tlw.) (Autohaus)

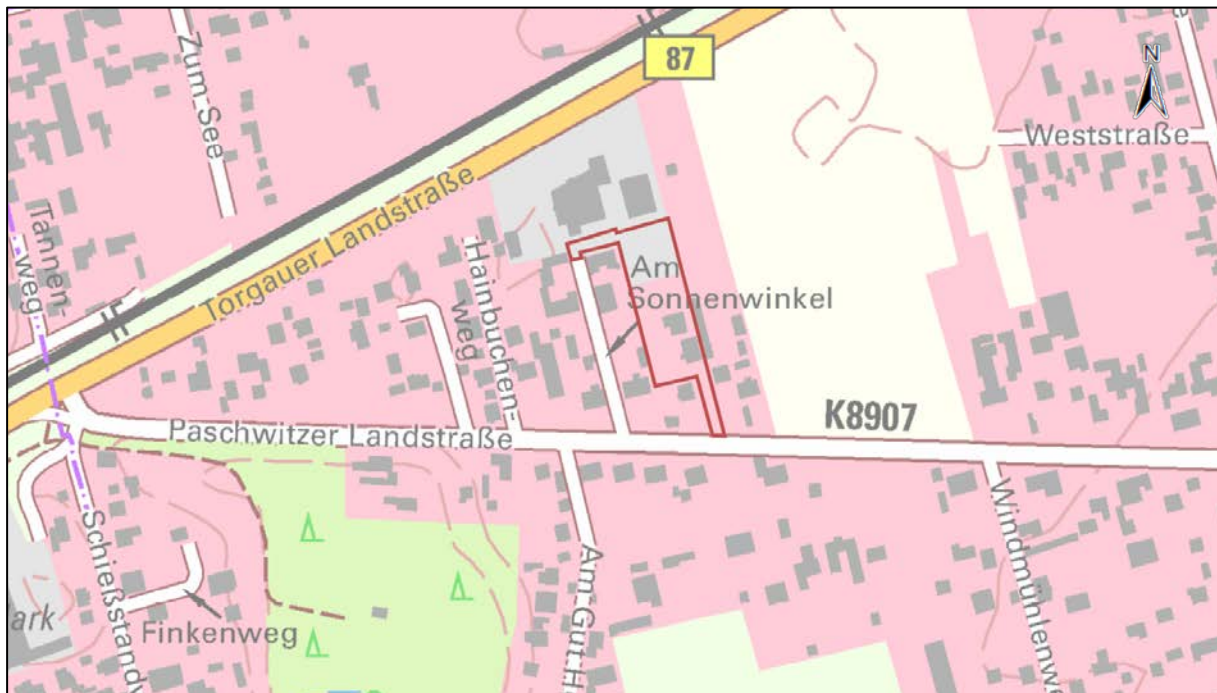



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 02/2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Erstellung des 2. Entwurfes erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen an das mittlerweile aktualisierte Liegenschaftskataster mit Stand von 12/2023.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordsachsen, im Südwesten der Gemeinde Doberschütz im Ortsteil Sprotta-Siedlung. Es handelt sich im nördlichen Bereich um eine z.T. mit Scherrasen bestandene private Gartenfläche, die teilweise gärtnerisch genutzt wird und bereits mit baulichen Anlagen bestanden ist. Hierbei handelt es sich um Nebengebäude wie ein Garagen-/Schuppengebäude, sowie einen alten Hühnerstall. Es ist vorgesehen, diese Anlagen zurückzubauen.

Im südlichen Bereich befindet sich auf Flurstück 35/7 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 ein Wohnhaus in 2. Reihe, welches eine gesicherte Zufahrt zur „Paschwitz Landstraße“ besitzt. Dieses Gebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet und wird seitdem bewohnt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein als Reifenlager genutztes Gebäude des benachbarten Autohauses, östlich befindet sich auf Flurstück 36/3 eine Waschküche und weitere als Abstellraum genutzte Nebengelasse als Grenzbebauung. Südlich und westlich grenzen Wohnbebauung mit angrenzender Gartennutzung, sowie ganz im Süden die „Paschwitz Landstraße“ an den Geltungsbereich an.

Die Geländeoberfläche innerhalb des Plangebietes ist relativ eben und liegt gemäß digitalem Geländemodell auf geodätischen Höhen zwischen ca. +105,5 und +106,0 m ü. NHN im DHHN2016 (Geoportal Sachsenatlas, Höheninformationen Sachsen).

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „SPA Vereinigte Mulde“, sowie das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und das Naturschutzgebiet Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben liegt in ca. 2 km Entfernung westlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung sind für das Schutzgebiet keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmalschutz

Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG befinden sich derzeit keine Eintragungen zu Kulturdenkmälern im Plangebiet.

Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn von Erdbauarbeiten in Bereichen, die bisher noch nicht bebaut sind, ist das Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung darauf aufmerksam zu machen. Alle mit der Durchführung von Bau- bzw. Abrissmaßnahmen betrauten Personen sind gemäß SächsDSchG darauf hinzuweisen, dass bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich dem Landesamt für Archäologie gemeldet werden müssen.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

4.4 Geologie und Baugrund

Der oberflächennahe Untergrund besteht aus Kiesen und Sanden der weichselzeitlichen Niederterrasse der Mulde. Ein ständiger Grundwasserspiegel mit stärkeren Zuflüssen ist gemäß vorliegendem Baugrundgutachten vom 12.12.2022 durch das Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch e.K. im tieferen Bereich bei ca. 5 m unter Flur zu erwarten. Im Plangebiet ist der Wasserstand der Kiesgrube Sprotta als Grundwasserblänke in etwa maßgebend für den Grundwasserstand. Damit wird das Grundwasser reichlich 5 m unter Gelände erwartet. Mit fortschreitender Nassauskiesung des Tagebaus kann sich der Grundwasserflurabstand ändern (voraussichtlich eher etwas erhöhen). Der Bemessungswasserstand (HGW) wird mit 4 m unter Gelände angenommen. Mit aufstauendem Sickerwasser ist niederschlagsabhängig in den schluffig ausgeprägten Bereich in geringer Intensität zu rechnen.

Das Objekt liegt außerhalb von Erdbebenzonen nach DIN 4149. Es liegt in keinem Bergbauschadensgebiet nach § 8 SächsHohlrvO (Stand 09.12.2022) vor. Das Objekt befindet sich außerhalb amtlich ausgewiesener Radonvorsorgegebiete und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Gründungsempfehlungen

Die Gründung ist sowohl mit tragender Bodenplatte als auch mit Streifenfundamenten, $b = 0,5 \text{ m}$, $h = 0,8 \text{ m}$ möglich. Bei tragender Bodenplatte sind Frostschrüzen bis $0,8 \text{ m}$ unter künftige Geländeoberfläche sowie eine $20\text{-}25 \text{ cm}$ Tragschicht ($D_{Pr} = 0,98$) über nachverdichtetem Planum, oder ein frostsicherer Unterbau bis in diese Tiefe erforderlich. Bei Streifenfundamenten ist im flächenhaften Bereich unterhalb der Bodenplatte eine kapillarbrechende Schicht von $15\text{-}20 \text{ cm}$ und in den Fundamentgräben über nachverdichteter Sohle eine $20\text{-}25 \text{ cm}$ Tragschicht ($D_{Pr} = 0,98$) ausreichend. Die auszuführende Bauwerksabdichtung nach DIN 18533-1 entspricht der Wassereinwirkungsklasse W1.2-E (bei Dränung), andernfalls W2.1-E. Bei einem Bettungspolster (Material mit Durchlässigkeit von $k_f > 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$) über 50 cm ist die Abdichtung nach W1.1-E möglich.

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Gemeinde Doberschütz gemäß der Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Torgau-Cottbus. Die Gemeinde Doberschütz übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem LEP Sachsen 2013. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig (ca. 29 km) und das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eilenburg (ca. 6 km).

Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Freie, baureife Flächenreserven zur Entwicklung einer Wohnbaufläche sind in der Gemeinde Doberschütz im Ortsteil Sprotta-Siedlung derzeit nicht im ausreichenden Maß vorhanden. Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen zur Errichtung von bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum und mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen zu befriedigen.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 schließt die Planungshoheit der Gemeinden – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Dem Ziel wird entsprochen, da der Bebauungsplan der tatsächlich vorhandenen Nachfrage im Ortsteil Sprotta-Siedlung entspricht. Der Gemeinde Doberschütz liegt der konkrete Bauwille von Interessenten vor, die planen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngrundstücke zu entwickeln und nutzen zu wollen, womit sich der Bebauungsplan an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde Doberschütz beschränkt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung der Verkehrsinfrastruktur, das als Korridor für den Neubau der B 87n zwischen Leipzig (A 14) und der Landesgrenze Sachsen/Brandenburg festgelegt ist. Dieser Korridor ist im LEP 2013 (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7) und im Regionalplan Leipzig-West-sachsen verankert und bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung ist jedoch nicht als überörtlich, raumbedeutsam zu bewerten und steht somit nicht der Trassenplanung entgegen. Vielmehr ist aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Trasse der B 87 anzunehmen, dass mit Realisierung der Straßenplanung der Schallschutz für die benachbarten Wohnnutzungen verbessert wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Die Gemeinde Doberschütz befindet sich im Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ im ländlichen Raum an der überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Torgau-Cottbus und benachbart zum Mittelzentrum Eilenburg. Gemäß Festlegungskarte 2 „Siedlungsstruktur“ bildet der Ort Doberschütz den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskern. Der Ortsteil Sprotta-Siedlung grenzt direkt an die Stadt Eilenburg an.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ keine Flächenausweisung für Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete. Grünzäsuren, regionale Grünzüge und Kaltluft-/Frischluffentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfolgt vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung der Gemeinde Doberschütz. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu. Mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Bei Neubebauung ist gemäß Ziel 2.2.1.2 eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Die geplante bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten einer Einfamilienhausbebauung mit angrenzender privater Gartenfläche. Damit fügt sich die zulässige Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4). Diesem Ziel wird entsprochen, da mit der vorliegenden Planung eine zeitgemäße Wohnbebauung geschaffen wird, die der zunehmenden Nachfrage nach und Beliebtheit der Gemeinde Doberschütz als Wohnstandort insbesondere für junge Familien entspricht, was der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken wird.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Planung einer Wohnbaufläche auf einer bereits baulich beanspruchten Fläche entsprochen. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung wird die Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dadurch erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Doberschütz ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt am 23.06.2005, bekanntgemacht am 22.07.2005 ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt (s. Abb. 3). Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

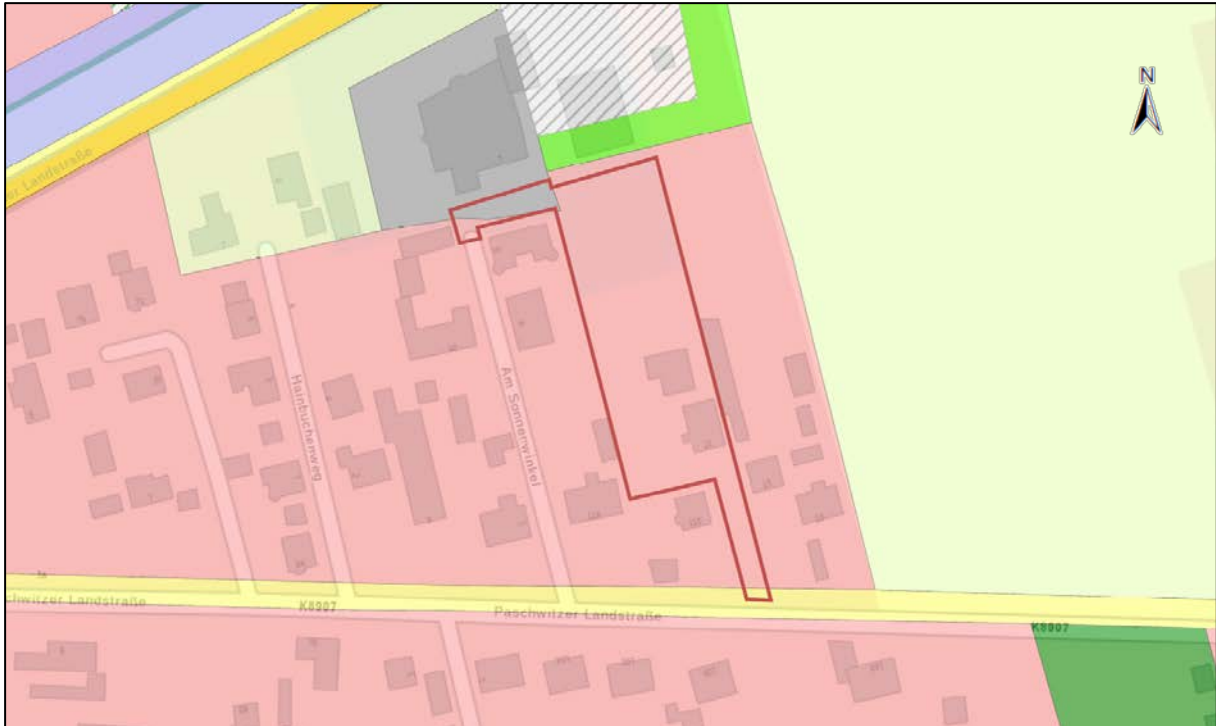



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Doberschütz
(aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 12/2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5.4 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert in Teilen den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Lieske, 1. Änderung“. Dieser wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Nach dem Grundsatz der Kollisionsregel gilt, dass das spätere Recht das frühere Recht verdrängt. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Baugrenzen sind von der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht betroffen.

Auch am Erscheinungsbild der Fläche wird sich im Wesentlichen nichts ändern. Die Fläche wird auch künftig der Zufahrt des Autohauses für Anlieferung, Entsorgung und Besucherverkehr im Rahmen der Betriebszeiten zur Verfügung stehen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Grundbuch zu sichern.

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. 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 worden ist.

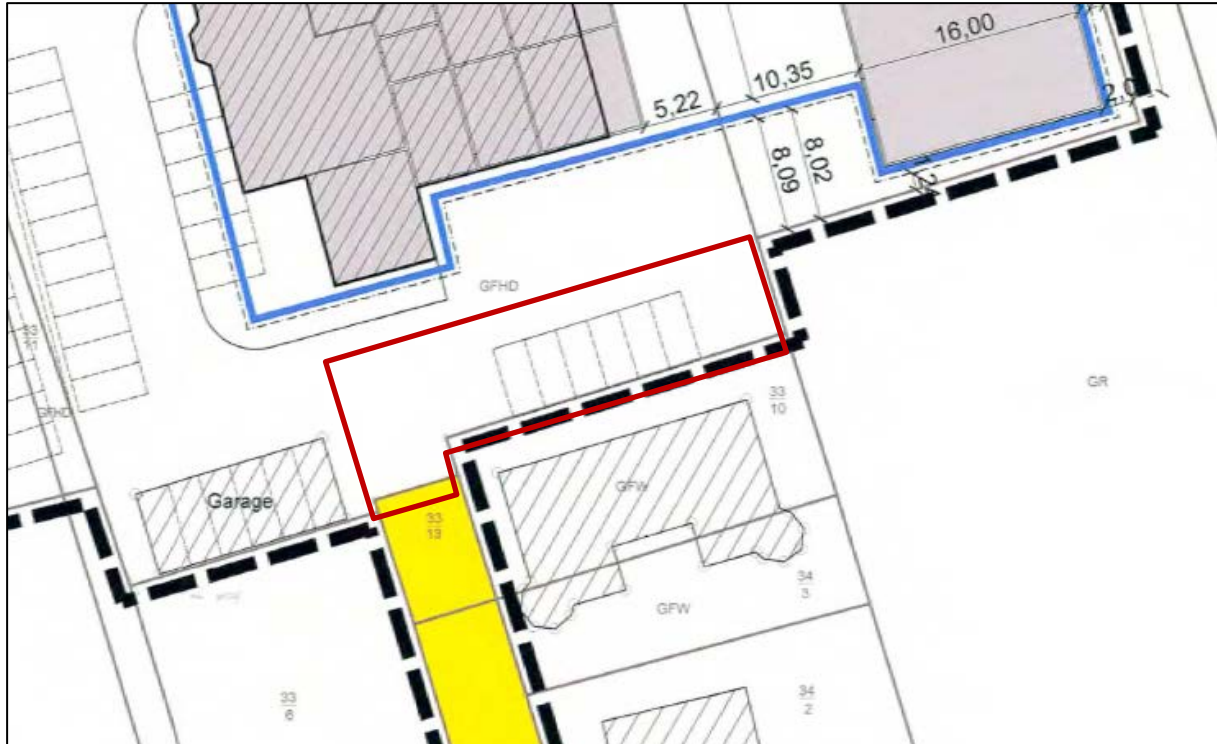


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
„Erweiterung Autohaus Lieske, 1. Änderung“ (schwarz-blau = Baugrenze, gelb = öffentliche Verkehrsfläche)

 Überlagerungsbereich

6 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprochen. Im entsprechend gekennzeichneten Baugebiet sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden komplett ausgeschlossen, da diese nicht dem Ziel einer beabsichtigten Wohnnutzung entsprechen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die gemäß Planeinschrieb festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent für Nebenanlagen ist zulässig.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß ist im WA gemäß Planeinschrieb mit römisch zwei (II) festgesetzt. Sie orientiert sich an der Bestandsbebauung im näheren Umfeld um das Baugebiet im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Höhenentwicklung. Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in den jeweiligen Teilen des Plangebiets sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung dient der Umsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur im Wohngebiet mit seitlichem Grenzabstand und entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und einer offenen Bauweise wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude städtebaulich-architektonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen. Zudem wird der Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der offenen Landschaft gestaltet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen im WA verlaufen entlang der westlichen und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Im Norden beträgt der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze 10 m, um in diesem Bereich einen ausreichenden Abstand zu den Emissionsquellen von Gewerbe- und Verkehrslärm zu halten. Damit ist gewährleistet, dass keine schutzbedürftige Bebauung näher an die Emissionsquellen heranrückt, als die bereits vorhandenen gleichartigen Nutzungen.

Im südöstlichen Bereich des Baufensters befindet sich ein Bestandsgebäude, dessen Abstandsfläche gemäß § 6 SächsBO nicht innerhalb, aber auch nicht außerhalb des Geltungsbereiches planerisch gesichert werden kann, da sich dort bereits bauliche Anlagen einer gewachsenen Siedlung befinden. Der Bestandsschutz berechtigt den Eigentümer, diese bauliche Anlage auf seinem Grundstück zu erhalten. Bei einem Neubau verfällt der Bestandsschutz und es darf die festgesetzte Baugrenze nicht überschritten werden.

Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die tatsächliche Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

6.4 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planeinschrieb wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Grundstückszufahrt festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient der Errichtung einer privaten Zufahrt auf das Autohausgrundstück mit dem Flurstück 33/15 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 und weiteren von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Sonnenwinkel“, sowie zum Flurstück 35/9 (allgemeines Wohngebiet).

Einfahrt

Gemäß Planeinschrieb wird eine Einfahrt an der „Paschwitz Landstraße“/K 8907 festgesetzt um klarzustellen, dass eine Erschließung des Plangebietes über die südlich angrenzenden öffentliche Verkehrsfläche des Flurstückes 137/1 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 möglich und zulässig ist.

6.5 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO sind je Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet (WA) 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten, da zunehmend je Haushalt zwei Autos in ländlich geprägten Wohngebieten vorhanden sind. Mit dieser Festsetzung wird der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum herausgenommen. Dies dient der Aufwertung des Wohngebietes und der Sicherheit des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da im allgemeinen Wohngebiet nicht mit übermäßigem Besucherverkehr zu rechnen ist.

6.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit „GFL“ bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 33/16 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 33/15 und 35/9, sowie der Versorgungsträger zu belasten. Den Berechtigten ist eine ständige Begehbarkeit der als „GFL“ bezeichneten Fläche zu gewährleisten. Zu den Berechtigten zählen die Beschäftigten und Besucher des Autohauses, sowie die Anlieger des Wohngebietes und Versorgungsträger.

6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Die maßgeblichen, künftig zu erwartenden

Immissionsbelastungen für die geplante Wohnnutzung resultieren aus dem Straßen- und Schienenverkehr, sowie der benachbarten Gewerbenutzung (Autohaus).

Mit der Novellierung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Jahr 2016 ist die Verwendung von Lärmpegelbereichen (LPB) beim Nachweis der Außenbauteile entfallen. Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) in den Wohngebäuden ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird. Die in der DIN 4109 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Die nachfolgende textliche Festsetzung zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gilt für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall einer freien Schallausbreitung nachts und in einer Immissionshöhe von 3 m über Gelände.

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

- I. Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen.
- II. Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt I nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist durch die Straßen „Paschwitz Landstraße“/K 8907 und „Am Sonnenwinkel“ gewährleistet. Über diese Straßen sind das Mittelzentrum Eilenburg (ca. 6 km) und das Oberzentrum Leipzig (ca. 29 km) zu erreichen.

Innere Erschließung

Zur Erschließung des nördlichen Wohngebietsteils wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Grundstückszufahrt festgesetzt. Diese verläuft in nördlicher Fort-

setzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Sonnenwinkel“ mit einer Breite von 6,0 m und knickt anschließend in östliche Richtung ab. Hier beträgt die Breite 8,0 m. Eine weitere Anordnung von Zufahrten innerhalb des Wohngebietes und die Grundstücksteilung sind privatrechtlich zu regeln.

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. 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 worden ist.

ÖPNV-/SPNV-Anschluss

Die Gemeinde Doberschütz gehört zur Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Zentral im Ortsteil Sprotta-Siedlung befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Bushaltestelle „Sprotta, Siedlung“ der Linie 229 (Eilenburg–Mölbitz–Wildschütz–Audenhain (–Mockrehna), die durch die Regionalverkehr Bitterfeld GmbH, Standort Eilenburg bedient wird.

Ein S-Bahnanschluss an das Netz der S-Bahn Mitteldeutschland und das Regionalbahnnetz besteht am Bahnhof Eilenburg-Ost in ca. 2 km Entfernung.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Wasserversorgung besteht derzeit nicht. Die Herstellung ist gemäß vorliegender Stellungnahme vom 12.08.2021 von der Versorgungsleitung 160 PE im Verlauf der „Paschwitz Landstraße“ möglich.

Bei der Planung/Herstellung des Anschlusses sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Aufgrund der zu erwartenden Anschlusslänge von >15 m innerhalb des Grundstückes ist die Zählleinrichtung in einem separaten Schacht an der Grundstücksgrenze zu installieren.
- Die technische Lösung des gewünschten Trinkwasseranschlusses ist mit dem zuständigen Servicebereich des VEW vor Ort abzustimmen. Dies betrifft auch alle weiterführenden Details hinsichtlich der Realisierung. Auf Grundlage dieser Abstimmungen erhält der Anschlussnehmer vom VEW eine entsprechende Vorausberechnung des abschließenden Kostenersatzbescheides. Der Trinkwasseranschluss erfolgt auf der Grundlage der gültigen Wasserlieferungsbedingungen des VEW und wird ausschließlich durch den VEW hergestellt.
- Mauerdurchführung bzw. Hülsrohre werden vom VEW geliefert und können am Sitz des Servicebereiches in Empfang genommen werden.
- Mehrspartenhauseinführungen werden vom VEW akzeptiert. Für die Montage sowie für die Gewährleistung dieser Hauseinführungen übernimmt der VEW jedoch keine Verantwortung.
- Für die ordnungsgemäße Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Anlage hinter dem Hausanschluss – mit Ausnahme der Messeinrichtungen des VEW – ist der Anschlussnehmer verantwortlich. Hat er die Anlage oder Anlageteile einem Dritten vermietet oder sonst zur Benutzung überlassen, so ist er neben diesem verantwortlich.
- Die Anlage darf nur unter Beachtung der Vorschriften der Wasserversorgungssatzung des VEW, der geltenden gesetzlichen oder behördlichen Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, erweitert, geändert und unterhalten werden. Die Errichtung oder wesentliche Veränderungen dürfen nur durch den VEW

oder einem durch den VEW zugelassenen Installationsunternehmen erfolgen. Der VEW ist darüber hinaus berechtigt, die Ausführung der Arbeiten zu überwachen.

- Es dürfen nur Materialien und Geräte verwendet werden, die entsprechend den anerkannten Regeln der Technik beschaffen und zugelassen sind. Das Zeichen einer anerkannten Prüfstelle (z.B. DIN-DVGW, DVGW- oder GS-Zeichen) bekundet, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Beim Betrieb der Anlage und der Verbrauchseinrichtungen sind Störungen anderer Wasserabnehmer, störende Rückwirkungen auf Anlagen und Einrichtungen des VEW oder Dritter und Rückwirkungen auf die Güte des Trinkwassers sicher auszuschließen.

7.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Doberschütz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 im allgemeinen Wohngebiet für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Im näheren Umfeld um das Plangebiet und innerhalb eines 300 m-Radius befinden sich an der „Paschwitz Landstraße Nr. 15“ ein Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220-800 S für Saugbetrieb mit einer Liefermenge (Ergiebigkeit) von 800 Liter pro Minute, der am 25.10.2019 errichtet worden ist. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet grundsätzlich gesichert. Gemäß vorliegendem Prüfprotokoll vom 05.05.2023 (s. Anlage 2) bringt der Löschwasserbrunnen die erforderliche Wassermenge.

Bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO und ff. ergeben, zu berücksichtigen, in die Planung einzubeziehen und am Bau zu verwirklichen.

Feuerwehrezufahrt

Bei von öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 50 m entfernt liegenden Gebäuden sind zur Durchführung von Feuerwehr- und Rettungsdienstesätzen gemäß § 5 SächsBO Bewegungsflächen anzuordnen. Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem Grundstück sind über die private Grundstückszufahrt an der Straße „Am Sonnenwinkel“ anzuschließen. Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück müssen mindestens 3,5 m breit und so angeordnet sein, dass alle zum Anleitern bestimmten Stellen von Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden können. Die Fahrwege sind dabei unabhängig von den Feuerwehrflächen vorzusehen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) baulich so zu befestigen, dass sie ganzjährig von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.

Die lichte Breite der Zufahrt muss mindestens 3,5 m, die lichte Höhe muss ebenfalls mindestens 3,5 m betragen. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m gewährleistet wird. Die lichte Höhe der Zufahrt ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen.

7.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Mittlere Mulde. Das Flurstück 35/7 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 ist bereits an das öffentliche Schmutzwassernetz in der „Paschwitz Landstraße“ angeschlossen. Über den vorhandenen Hausanschluss PVC DN 00/150 können auch die Schmutzwässer eines weiteren Einfamilienhauses entsorgt werden. Die Leitungsverlegung vom Übergabeschacht bis zum geplanten Einfamilienhaus ist durch den Bauherren zu realisieren.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück belassen werden und soll dort genutzt und gesammelt bzw. im Untergrund versickert werden. Die Versickerung ist dabei die ökonomisch und ökologisch sinnvollste Lösung, um das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten (s. Anlage 1) ist eine Versickerung von Regenwasser/Oberflächenwasser, z.B. aus dem Überlauf einer Zisterne, nachweislich möglich und kann in ein horizontales Bauwerk (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf) in Schicht 2/3 erfolgen. Zur genaueren Bestimmung des k_f -Wertes wurde im Plangebiet an zwei Bohrungen die Korngrößenverteilung des Materials aus dem Tiefenbereich von 0,7-5,0 m (Bohrung 1) und 0,7-5,0 m (Bohrung 2) mittels der Sieb-Schlamm-Analyse bestimmt. Dieser beträgt nach DIN 18123-5 für Bohrung 1 $k_f = 7,0 \cdot 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ und für Bohrung 2 $k_f = 8,8 \cdot 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$.

Es wird empfohlen, den Durchlässigkeitsbeiwert der Versickerungsanlage in der tatsächlich für die Versickerung maßgeblichen Teufe zu bestimmen. Ferner wird ein Versickerungsniveau von ca. 1,0-1,7 m unter Gelände empfohlen. Bei der Errichtung der Versickerungsanlage sind die Vorschriften des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden (mindestens 1,5 m) zu beachten.

Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Diese betreibt im Plangebiet Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes. Die Stromversorgung des Wohngebietes ist somit gesichert. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutzplatten/-folie einzubauen.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Innerhalb der das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen „Am Sonnenwinkel“ und der „Paschwitz Landstraße“ befinden sich Gasmitteldruckleitungen im Straßen-/Wegebereich, sowie als Hausanschlüsse zu den vorhandenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Von Süden her besitzt das Plangebiet

bereits einen Gasmitteldruckleitungshausanschluss auf Flurstück 35/7 der Gemarkung Sprotta, Flur 1. Es wird auf die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“ zur verpflichtenden Beachtung hingewiesen.

Bei Abrissmaßnahmen von Gebäuden ist sicherzustellen, dass der evtl. vorhandene Netzanschluss getrennt bzw. nicht mehr aktiv ist. Die Trennung des Netzanschlusses erfolgt durch MITNETZ GAS.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind Abstimmungen mit dem Netzbetreiber notwendig. Versorgungsanlagen genießen Bestandschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 bis 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 bis 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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 soweit 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. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Service Gesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Erschließung zur Abfallentsorgung ist im südlichen Plangebiet über die öffentliche Verkehrsfläche „Paschwitz Landstraße“ gesichert. Im nördlichen Geltungsbereich erfolgt die Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter über die Straße „Am Sonnenwinkel“. Eine Wendemöglichkeit für das 3-achsige Müllfahrzeug besteht im Bereich des Autohauses.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,36	92,3
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	0,11	28,2
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,25	64,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Grundstückszufahrt“	0,03	7,7
Summe	0,39	100

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit können 0,11 ha durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50 Prozent für Nebenanlagen kann sich die überbaubare Fläche auf 0,16 ha erhöhen. Für private Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 0,03 ha vollständig überbaubare Fläche zum Ansatz gebracht. Diese befinden sich bereits vollständig im Bestand. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Die wesentlichen Geräuschemissionen im Plangebiet werden durch den Straßen- und Schienenverkehr nördlich des Plangebiets sowie die angrenzende Gewerbenutzung hervorgerufen. Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße B 87 und der „Paschwitzer Landstraße“ auf das Plangebiet ein. Es befinden sich im Umfeld weitere Straßen. Deren Immissionen sind für das Plangebiet jedoch irrelevant.

Für die Bewertung der Geräuschemissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ Prinzipiell ist es im Rahmen der Planung erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind allerdings aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und daher nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der

Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

9.1 Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen, da gemäß der Gebietszuordnung die nächste Wohnbebauung ein vergleichbares Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässt und sich weitere schutzbedürftige Nutzungen näher zu den Emissionsorten befinden. Somit erfolgt kein Heranrücken und die bestehenden Nutzungen werden nicht eingeschränkt.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind, zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential, die im „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ gegebenen Hinweise zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Vorhabengebiet sowie auf umliegenden Straßen ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen sowie daraus resultierendem Verkehrslärm zu rechnen.

9.2 Schall-Emissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist die Umgebung maßgeblich durch bestehende Wohnbebauungen, einen Gewerbestandort (Autohaus) und die Bundesstraße B 87, sowie die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf. – Falkenberg – Guben geprägt. Diese Nutzungen sind, wie nachfolgend dargelegt wird, verträglich mit der umliegenden, bereits bestehenden Wohnnutzung.

Straßenverkehrslärm

Die Landesverkehrsprognose 2030 für den Freistaat Sachsen gibt für den betreffenden Abschnitt der Bundesstraße 87 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV_{W5}^1) von 15.000 Kfz/24 h an (LASuV 2017a). Der Schwerverkehr (SV_{W5} ab 3,5 t) wird mit 1.800 Kfz/24 h angegeben, was einem Anteil von 12 Prozent entspricht (LASuV 2017b). Für die Kreisstraße K 8907 („Paschwitz Landstraße“) wird entsprechend der Verkehrsmengenprognose 2030 von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 1.000 Kfz/24 h ausgegangen.

Mit Hilfe der genannten Daten, der zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h auf der Bundesstraße, einem Abstand von ca. 90 m zwischen Baugrenze und Straßenmitte und der Annahme der freien Schallausbreitung ergeben sich im Ergebnis einer überschlägigen Berechnung Immissionspegel von maximal ca. 53-57 dB(A) im Tagzeitraum und maximal ca. 50-53 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht überschritten. Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11A17/96 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

¹ Montag bis Freitag (ohne Feiertage) außerhalb der Schulferien

(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.

Gemäß der vorliegenden Lärmkartierung für den Freistaat Sachsen entlang von Hauptverkehrsstraßen werden an den Baugrenzen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete am Tag (55 dB(A)) und in der Nacht (45 dB(A)) von Norden her großflächig überschritten (s. Abb. 4). Dabei liegt die Schalleinwirkung mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von >55 bis 60 dB(A) nach DIN 4109-1 :2018-01 i.V.m. DIN 4109-2:2018-01 im Lärmpegelbereich III. Somit können die erforderlichen Lärminderungen in Wohn- und Schlafräumen durch baulichen Schallschutz erreicht werden, wenn die Fenster den Anforderungen an die derzeit gültige Energieeinsparverordnung genügen. (s. Fazit).

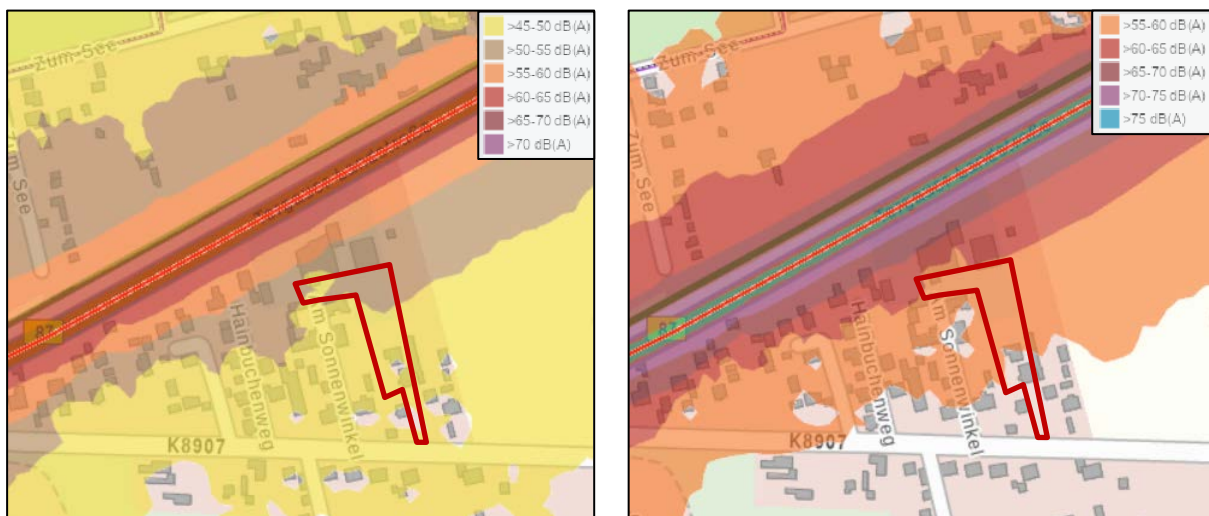


Abb. 4: Straßenschallpegel nachts (links) und Straßenschallpegel 24 h (rechts) (SMEKUL 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Schienenverkehrslärm

Gemäß der vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4 (30.06.2022), Blattnummer 4351, beträgt der Lärmindex Nacht (L_{Night}) für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches 45 bis 49 dB(A). Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) beträgt für den nördlichen Teil 55 bis 59 dB(A) (vgl. EBA 2022).

Nach den zur Beurteilung vorliegenden Lärmkartierungen ist erkennbar, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch die Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sowohl im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) zum Teil großflächig überschritten werden.

Als Grenze des Zumutbaren durch Verkehrsgeräusche wird – unter Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehen, die sowohl durch die Sachverständigen als auch durch die Immissionsschutzbehörden und die Rechtsprechung mit Werten ab 70 dB(A) tags und ab 60 dB(A) nachts angesetzt wird. Diese Werte werden im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum nicht ausgeschöpft.

Gewerbelärm

Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Autohaus Lieske e.K. im Geltungsbereich des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus Lieske – 1. Änderung“. Relevante Lärmquellen sind die durch die Nutzung der (a) Stellplätze verursachten Schallimmissionen, der über die (b) Außenbauteile der Gebäude abgestrahlte Schall, sowie die durch den (c) anlagenbezogenen Fahrverkehr (z.B. Anlieferungen, Kunden etc.) verursachten Schallimmissionen.

- a) Um an Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Tag-Immissionsrichtwerte (IRW) für kurzzeitige Geräuschspitzen nach Nr. 6.1 TA Lärm einzuhalten, muss der Mindestabstand der Parkplätze von der nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzung mindestens 2,20 m betragen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Abstand deutlich überschritten. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen, hervorgerufen durch die Nutzung der Stellplätze, können somit im Tagzeitraum ausgeschlossen werden. Da das Autohaus nur im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) betrieben wird, ist eine Betrachtung des Nachtzeitraums nicht notwendig.
- b) Aufgrund der Entfernungen zu den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 Gemarkung Sprotta; Flur 1; Flurstück 33/6 ca. 30 m südlich des Werkstattgebäudes IO 2 Gemarkung Sprotta; Flur 1; Flurstück 31/12 ca. 38 m westlich des Werkstattgebäudes können Überschreitungen des zulässigen IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen ausgeschlossen werden.
- c) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen können ausgeschlossen werden. Der Maximalschallleistungspegel eines LKW wird durch das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse verursacht. Gemäß dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie; Wiesbaden 2005 beträgt der Schallleistungspegel dieses Geräusches 108 dB(A). Um mit dem genannten Schallleistungspegel Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen zu verursachen, muss ein Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet weniger als 6 m von der Quelle entfernt sein. Dies ist für das zu beurteilende Vorhaben nicht der Fall. Überschreitungen des zulässigen IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen können daher für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Für Emissionen durch den Werkstattbereich wurde gemäß 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Autohaus Lieske“ ein Innenpegel in der Werkstatt von 85 dB(A) zugrunde gelegt. Die ins Freie führenden Öffnungen (Tore, Türen, Fenster etc.) der Außenbauteile des Gebäudes wurden als offen betrachtet. Anlieferungen bzw. Abtransporte wurden mit 2 Lkw pro Tag als Linienquelle (Fahrstrecke: je Lkw 1x ums Werkstattgebäude herum; Geschwindigkeit: 5 km/h) im Modell berücksichtigt. Einzelereignisse (Betriebsbremse, Anlassen, Türeenschlagen) wurden entsprechend berücksichtigt und als Punktquelle vor der Südfassade des Werkstattgebäudes modelliert.

Für die überschlägigen Berechnungen wurden die nächstliegenden Immissionsorte (IO) mit schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt. Diese sind IO 1 Gemarkung Sprotta; Flur 1; Flurstück 33/6 ca. 30 m südlich des Werkstattgebäudes IO 2 Gemarkung Sprotta; Flur 1; Flurstück 31/12 ca. 38 m westlich des Werkstattgebäudes Der IO 2 wird gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hainbuchenweg“ und der IO 1 gemäß der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur einem allgemeinen Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO) zugeordnet. Eine relevante Lärmvorbelastung durch andere im Geltungsbereich der TA Lärm liegende Anlagen besteht an den genannten Immissionsorten nicht. Im Ergebnis der überschlägigen Berechnungen (offenes Tor an der Südfassade des Werkstattgebäudes) ergeben

sich Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) am IO 1 und ca. 53 dB(A) am IO 2. Der zulässige Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA Lärm für Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) im Tagzeitraum ist somit am IO 1 überschritten.

Hauptemittent ist der über das offene Tor aus dem Gebäudeinneren abgestrahlte Schall. Allein bei ausschließlicher Betrachtung der durch das offene Tor verursachten Immissionen werden am IO 1 die zulässigen IRW im Tagzeitraum mit berechneten 55,5 dB(A) überschritten. Betrachtungen des Nachtzeitraumes sind aufgrund der genannten Betriebszeiten (06:00 bis 22:00 Uhr) nicht vorgenommen worden. Bei geschlossenen Öffnungen in den Außenbauteilen (Fenster, Türen, Tore etc.) ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 TA Lärm eingehalten werden. Daher wurde im Planteil B als Hinweis aufgenommen, dass ins Freie führende Türen, Tore, Fenster etc. der lärmintensiven Räume (Räume in denen z.B. Karosserie- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden) geschlossen zu halten sind.

Die Berechnungsergebnisse können jedoch nicht auf das hiesige Plangebiet übertragen werden. Daher wurde zur Bewertung des Gewerbelärms das vorhandene Berechnungsmodell überarbeitet und überschlägig mittels der Software IMMI 30 der Fa. Wölfel geprüft, ob durch die Geräuschimmissionen des Autohauses Lieske e.K. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Im Ergebnis dieser überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an der Bebauungsgrenze sicher eingehalten werden und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

Fazit:

Für das Vorhabengebiet sind Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden, die teilweise oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 bezüglich des Verkehrslärms wird von Seiten der Gemeinde Doberschütz als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Grundstücksnutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird sowie der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im Tageszeitraum dennoch sichergestellt ist.

Für die Mehrzahl der heute üblichen Bauausführungen ergibt sich durch die Festlegung eines Gesamt-Schalldämmmaßes von mindestens 35 dB (Lärmpegelbereich III) kein Mehraufwand und auch eine Erhöhung auf 40 dB (Lärmpegelbereich IV) stellt in der Regel für die Außenwände keinen hohen Aufwand dar. Besonderes Augenmerk ist hier jedoch auf die Schalldämmung der Dachflächen sowie der Außenwände von Holz-/Fertighäusern zu legen.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen hat sich, durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauweise (v.a. der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einzustellen. Dabei sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu beachten. Die entsprechenden DIN-Vorschriften liegen bei der Gemeinde während der Dienstzeiten zur Einsichtnahme aus.

Schädliche Umweltauswirkungen durch Gewerbelärm sind unter Beachtung der o.g. Bedingung nicht zu erwarten.

Überschreitungen des zulässigen, gebietsabhängig zu betrachtenden Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen können für den Gewerbestandort ausgeschlossen werden.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt und in einem Prüfbogen nach Anlage 2 BauGB dargestellt (s. Anlage 3 der Begründung). Dabei wird eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt. Es wird geprüft, ob der Bebauungsplan Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Plangebiet ist bereits heute durch seine Lage unmittelbar im Siedlungsgebiet gelegen stark anthropogen geprägt. Im nahen Umfeld befinden sich Gewerbeflächen und die stark befahrene B 87. Dies sind Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Lebensstätten geschützter Tier- und Pflanzenarten konnten bei der Vor-Ort Begehung im September 2022 im Plangebiet nicht festgestellt werden. Da im Zuge des Vorhabens keine wertvollen Gehölze oder hochwertige Biotopflächen beseitigt werden müssen sowie auch sonst keine naturschutz- oder artenschutzrechtlich relevanten Strukturen betroffen sind, kann von einer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Verträglichkeit ausgegangen werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltwirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung (Umweltbericht) ist nicht erforderlich.

10.1 Schutzgüter im Bestand sowie unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dargestellt.

Boden/Fläche

Laut Digitaler Bodenkarte (BK 50) besteht der oberflächennahe Untergrund im mittleren und südlichen Teil des Plangebiets aus Hortisol über erodierter Parabraunerde aus Kies führendem gemischtem Lehm über tiefem periglaziärem Kies führendem Sand. Im nördlichen Teil besteht der Boden aus Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand. Damit liegt im Eingriffsbereich ein junger Boden (Ah/C-Boden) aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten ohne natürliche Bodenschichtung vor. Es liegen keine besonderen Bodenfunktionen des Siedlungsbodens vor.

Auf den im Plangebiet versiegelten Flächen entfallen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig, die allerdings im anthropogen geprägten Boden ohnehin gering ausgeprägt vorliegen. Bei Versiegelung gehen die Grundwasserneubildungsfunktion sowie die Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung verloren. Grundsätzlich sollte der Versiegelungsgrad innerhalb des

Baugebietes durch hohe Grünflächenanteile, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich gehalten werden.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die Begrünung der nicht bebauten Fläche können die Verluste durch die Bebauung ausgeglichen werden. Der Eingriff kann daher als nicht erheblich bewertet werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen, durch welche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die mikroklimatischen Bedingungen, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Ortsbild entstehen.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Ca. 350 m nördlich befindet sich die Kiesgrube Eilenburg. Ein ständiger Grundwasserspiegel mit stärkeren Zuflüssen ist bei ca. 100 m ü. NHN bzw. rund 5-6 m unter Flur zu erwarten.

Durch die Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Allerdings soll das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden, sodass sich die Grundwasserneubildungsrate lokal nicht verändert. Entsprechend besteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Klima/Luft

Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Klimatisch ist das Plangebiet durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche geprägt. Die versiegelten Wohn- und Gewerbeflächen sowie die angrenzenden Straßen begünstigen eine Wärmeentwicklung. Lufthygienisch ist der Eingriffsbereich daher durch eine Vorbelastung der angrenzenden B 87/„Torgauer Landstraße“ und der K 8907/„Paschwitz Landstraße“ sowie die Siedlungsflächen gekennzeichnet.

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung vorrausichtlich keine oder nur eine minimale Beeinflussung zu erwarten. Dies begründet sich durch die weiterhin gewährleistete Ausgleichsfunktion klimawirksamer Grün- und Freiflächen im direkten räumlichen Zusammenhang. Festgesetzte Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Biotop, Tiere, Pflanzen, Biodiversität

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Bebauung u.a. aus Garagen-/Schuppengebäude mit einer überdachten Sitzecke, sowie einem ehemaligen Hühnerstall. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine versiegelte Zufahrt von der südlich gelegenen „Paschwitz Landstraße“ ausgehend. Der nördliche Teil setzt sich aus einer Grünfläche und einer versiegelten Teilfläche des Autohauses Lieske zusammen. Auf dem Gelände ist eine niedrige Vegetation mit Ziersträuchern, Scherrasen und einigen Neuanpflanzungen von Gehölzen vorhanden. Es ist mit Vorkommen von störungsunempfindlichen Kulturfolgern der Artengruppen Avifauna, Säugetiere (Fledermäuse, Kleinsäuger) zu rechnen (vgl. Kap. 11). Die biologische Vielfalt des Plangebiets und der näheren Umgebung wird durch die angrenzenden Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen als gering eingestuft.



Abb. 5: Ansichten des Plangebiets
(links: Zufahrt von der Paschwitzer Landstraße ausgehend, rechts: Grünfläche mit Blick nach Süden, 09/2022)

Die Neubebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen, welches im Plangebiet stark anthropogen vorbelastet/geprägt sind. Durch die Anpflanzung von Gehölzen und die Begrünung der nicht bebauten Fläche entstehen neben der Bebauung aber auch neue Lebensräume für Flora und Fauna, sodass die Verluste von vorrangig artenarmem Scherrasen durch die Bebauung als nicht erheblich bewertet werden.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die Landschaft ist eben und wenig strukturiert. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage am nördlichen Siedlungsbereich von Sprotta-Siedlung, mit Wohnbebauung älterer und jüngerer Bauart mit angrenzenden z.T. großen Gartenflächen (ehem. Selbstversorgergärten), sowie einem Autohaus.

Da sich die Fläche aktuell bereits als zur Siedlungsfläche gehörend mit bewirtschaftetem Grünanteil (Scherrasen, Ziergehölze) und angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Sprotta-Siedlung ohne optische Anreize darbietet, ist von keiner wesentlichen Änderung oder gar Abwertung des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die zu erwartenden Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche und die künftige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die sich in das Ortsbild einfügen, wird das Landschaftsbild aufgewertet.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Auf Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des Baugebietes sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die Normen der DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Bodenarbeiten“ DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind einzuhalten. Das zur

Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss die Vorsorgewerte der BBodSchV vom 09.07.2021, Anlage 1, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung einhalten. Entsprechend ist die DIN 19731 (Ausgabe 10/23) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Die Beseitigung von Gebüsch, Hecken und Bäumen zur Baufeldfreimachung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September und somit innerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln verboten.

V1 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände am Rand von Baugruben, der Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sowie der Zufahrten sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Hierbei sind die einschlägigen DIN-Normen (insbesondere DIN 18915, DIN 18320, DIN 18920 und RAS-LP 4, Abschnitt 4) zu beachten.

10.3 Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Bei der gärtnerischen Gestaltung soll auf großflächige geschotterte und gekieste Flächen gänzlich verzichtet werden, da diese artenarm sind und im Gegensatz zu bepflanzten Gärten keine Trittsteinbiotope für diverse Tierarten bieten. Zudem führt die Anlage von Flächen mit Kunst- oder Natursteinen zur lokalen Überwärmung.

Empfehlung zu verwendender Gehölzarten

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. 3: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen
(gemäß BMU, 2012)

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Steileiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen
(gemäß BMU, 2012)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsigeren Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

11 Artenschutzrechtliche Einschätzung

11.1 Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 5: Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen/-verdichtung	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	(X)	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	(X)	-	(X)	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	(X)	-	(X)	
Erschütterungen	(X)	-	-	

(X) keine gegenüber dem Ist-Zustand signifikante Zunahme des Wirkfaktors zu erwarten

11.3 Relevanzprüfung und Bestandsaufnahme

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der Lage innerhalb der westlichen Siedlungsfläche der Sprotta-Siedlung und der unmittelbar angrenzenden Straßen im Norden und Süden sowie der Bahnstrecke im Norden besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante bzw. streng geschützte Arten. Ein Vorkommen bestimmter Artgruppen mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten und Fledermäuse) kann nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird daher auf die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien und Amphibien bezüglich eines möglichen Vorkommens im Plangebiet auf Grundlage einer Potentialabschätzung eingegangen.

Amphibien

Vorkommen von **Amphibien** sind aufgrund fehlender Gewässerhabitats im Plangebiet und direkten Umfeld sowie der bestehenden Wanderungshindernisse v.a. durch Verkehrsflächen wie Straßen und die nahegelegene Bahnstrecke im umgebenden Siedlungsbereich auszu-

schließen. Die Gewässer (Kiesgrube Eilenburg im Norden und zwei Teiche im Südwesten) im weiteren Umfeld bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für potenziell vorkommende Amphibien, bzw. sind durch die dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsstrukturen zu weit vom Plangebiet entfernt/von diesem abgeschnitten.

Reptilien

Ein Vorkommen von (streng geschützten) **Reptilien** (Zauneidechse) ist unwahrscheinlich. Laut Rasterverbreitungskarte (MTB-Q) ist innerhalb des Messtischblattquadranten (4542) ein Vorkommen der Zauneidechse verzeichnet. Jedoch können durch den Prädatorendruck auf dem Gelände und dem Fehlen offener und lückiger Vegetationsflächen sowie grabefähigem Material als auch Totholz-/Steinansammlungen Reptilien im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die starke anthropogene Überprägung und damit einhergehende Insektenarmut schließen zudem eine essentielle Bedeutung des Plangebietes als Jagdhabitat für **Fledermäuse** aus. Gehölze oder Gebäude mit Quartiereignung (Spalten, Höhlen, Dachstühle, Keller) sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Vögel

Aus der Artengruppe der **Vögel** kann ein Vorkommen siedlungstypischer **Gehölzbrüter** nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor allem in den niedrigen Gehölzen auf dem Plangebiet ist ein Vorkommen von diesen störungsunempfindlichen Freibrütern nicht auszuschließen. Höhlenbrüter finden im Plangebiet hingegen keine geeigneten Bedingungen (kein Alt-/Totbaumbestand mit Höhlungen) vor. Ein Vorkommen von Offenlandarten und Bodenbrütern ist aufgrund der Nähe zu Straßen, Schienen, Vertikalstrukturen und der fehlenden geeigneten Habitatbedingungen ausgeschlossen. Zudem geht von der umliegenden Siedlung ein Prädatorendruck aus. Auch die Gebäude im Plangebiet werden nicht von Gebäudebrütern genutzt. Zum einen liegt eine aktuelle anthropogene Nutzung mit Störwirkung vor, zum anderen bieten die Gebäude keine geeigneten Strukturen (keine offenen Fenster, keine Löcher in den Fassaden, keine geschützten Dachüberstände). Bei der Vor-Ort-Begehung im September 2022 wurden keine Nachweise geschützter Arten oder deren Lebensstätten, insbesondere gebäudebrütender Vögel, im Plangebiet erbracht.

11.4 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse

Die Relevanzprüfung und Bestandsaufnahme kommt zu dem Ergebnis, dass Brutvögel der Gruppe Freibrüter potentiell vom Vorhaben betroffen sein können. Es erfolgt für diese Artengruppe daher die Auseinandersetzung mit einer möglichen Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sowie einer entsprechenden Konfliktanalyse.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da im Falle von Gehölzentnahmen diese entsprechend § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit erfolgen. Anlage- und betriebsbedingt ergibt sich kein erhöhtes Tötungsrisiko durch das Vorhaben, was über das allgemeine Lebensrisiko in diesem Umfeld (Siedlungsbiotop, Straßen) hinausgeht.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Brutvogelarten und

Fledermausarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel führen. Aufgrund der Vorbelastungen aus Straßen- und Bahnverkehr sowie der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung sind mögliche Brutvögel allerdings bereits an diese Art Störkulisse gewöhnt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist daher nicht zu erwarten.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln sind von dem Eingriff nicht betroffen. Sollten Gehölzentnahmen notwendig werden, so sind diese gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Doberschütz zu ersetzen. Somit, sowie durch die in der Umgebung vorhandenen Grünflächen, wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen weiterhin erfüllt.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Baugrunduntersuchung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten.

Anforderungen und allgemeine Hinweise 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. Es wird generell empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

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.

Es wird auf die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ hingewiesen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Geothermiebohrungen

Der Planungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes ist ab einem Höhenniveau von ca. 60 m ü. NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 35-40 m begrenzt werden.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zscheplin, 24.10.2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch 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.

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

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

DGUV Vorschrift 44 (1997): Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ vom Januar 1979 geändert durch folgende Nachträge: 1. Nachtrag – Fassung Januar 1993; 2. Nachtrag – Fassung Januar 1997.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

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

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

VwVSächsBO (2023): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321).

Planungen

FNP (2005): Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, genehmigt am 23.06.2005, bekanntgemacht am 22.07.2005.

LEP Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Literatur und Internetseiten

BMU (2012): Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

EBA (2022): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 4 (30.06.2022), Blattnummer 4351. Im Internet: https://geoportal.eisenbahnbundesamt.de/kartendienste;jsessionid=B870420E180E83161C583B3207BE5E70?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=579056.88&N=5687905.82&zoom=5, letzter Abruf am 06.12.2022.

LASuV (2017a): Landesverkehrsprognose 2030 für den Freistaat Sachsen. Verkehrsmengenkarte Prognose 2030 – Gesamtverkehr – des Sächsischen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr. Im Internet: https://www.list.sachsen.de/download/LVPSN2030_Anlage_5-1_Format-A0_Prognose_2030_DTVw5.pdf, letzter Abruf am 06.12.2022.

LASuV (2017b): Landesverkehrsprognose 2030 für den Freistaat Sachsen. Verkehrsmengenkarte Prognose 2030 – Schwerverkehr – des Sächsischen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr. Im Internet: https://www.list.sachsen.de/download/Verkehrsprognose_2030_SVw5.pdf, letzter Abruf am 06.12.2022.

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022) Potsdam.

RAPIS (2022): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf am 29.08.2022.

SMEKUL (2017): Lärmkartierung 2017 für den Freistaat Sachsen entlang von Hauptverkehrsstraßen. Im Internet: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xhtml;jsessionid=77E995C0771B6F7147F283DEBD65946E?mapId=f8b4e882-eda6-444c-8ab1-2367bffba9ab&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=338624.84628928837%2C5703968.102527276%2C339880.91830733395%2C5704987.022428062>, letzter Abruf am 05.12.2022.

ANLAGE 1

Baugrundgutachten

Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch e.K.
Seelingstädt, 12.12.2022

ANLAGE 2

Löschwasserbrunnen Prüfprotokoll vom 05.05.2023

ANLAGE 3

**Prüfbogen zur Vorprüfung
des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB**
Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Zschemplin, 11.03.2024