Auswertung der Stellungnahmen

Bebauungsplan „Eilenburger Chaussee“ OT Doberschütz

für die Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2025 über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der während der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und während der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes **vom 10.04.2025.**

Mit Schreiben 15.04.2025 wurden die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes informiert und unter Fristsetzung bis 20.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In der Zeit **vom 23.06. bis einschließlich 15.07.2025** fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Nachstehende Anregungen gingen während der Beteiligungsfrist ein.

Das beauftragte Büro IBS GmbH hat gemeinsam mit der Gemeinde und den Fachplanern folgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Inhalt

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 15.04.2025 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 2

Tabelle 2: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 4

Tabelle 3: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden 5

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 15.04.2025 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger - Adressen	Ausgang	Stellungnahmen vom	Bemerkungen
1	LRA Nordsachsen	15.04.2025	20.05.2025	Thomas.Klewe@lra-nordsachsen.de
2	Landesdirektion Sachsen	15.04.2025	19.05.2025	poststelle@lds.sachsen.de
3	Regionaler Planungsverband LEIPZIG - Westsachsen	15.04.2025	19.05.2025	post@rpv-westsachsen.de
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	15.04.2025	12.05.2025	poststelle.NL-Leipzig@lasuv.sachsen.de
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	15.04.2025	05.05.2025	post@lfd.smi.sachsen.de
6	Landesamt für Archäologie	15.04.2025	09.05.2025	poststelle@lfa.sachsen.de
7	Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	15.04.2025	19.05.2025	doreen.brandl@smul.sachsen.de
8	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	15.04.2025	13.05.2025	poststelle@oba.sachsen.de
9	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	15.04.2025	20.05.2025	poststelle@geosn.sachsen.de
10	Polizeidirektion Leipzig	15.04.2025	14.05.2025	Poststelle.pd-l@polizei.sachsen.de
11	IHK zu Leipzig	15.04.2025	20.05.2025	info@leipzig.ihk.de
12	Handwerkskammer zu Leipzig	15.04.2025	22.04.2025	info@hwk-leipzig.de
13	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement, Außenstelle Leipzig	15.04.2025	16.05.2025	PoststelleL1@sib.smf.sachsen.de
14	MITNETZ Strom mbH	15.04.2025	09.05.2025	TOEB-West-Sachsen@mitnetz-strom.de

Nr.	Träger - Adressen	Ausgang	Stellungnahmen vom	Bemerkungen
15	MITNETZ GAS, Fachbereich Projektmanagement Gas	15.04.2025	17.04.2025	Auskunft@mitnetz-gas.de
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.04.2025	06.05.2025	FMB-Stellungnahmen-PTI13-Leipzig@telkom.de
17	GDM com	15.04.2025	22.04.2025	leitungsauskunft@gdmcom.de
18	50Hertz Transmission GmbH	15.04.2025	29.04.2025	leitungsauskunft@50hertz.com
19	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement	15.04.2025	k. SN	info@bundesimmobilien.de
20	DB Immobilien Region Südost	15.04.2025	22.05.2025	Immobilien.suedost@deutschebahn.com
21	Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen	15.04.2025	12.05.2025	zentrale@v-e-w.de
22	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz	15.04.2025	17.04.2025	leitungsauskunft@fwv-torgau.de
23	AZV Mittlere Mulde Eilenburg	15.04.2025	26.05.2025	info@azv-mm.de
24	Kreiswerke Delitzsch GmbH	15.04.2025	23.05.2025	info@kwdz.de
25	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Sachsen e.V.	15.04.2025	k. SN	info@bund-sachsen.de
26	Grüne Liga Sachsen e.V.	15.04.2025	k. SN	lag.buero@grueneliga.de
27	Landesverein Sächs. Heimatschutz e.V.	15.04.2025	13.05.2025	gutachten@saechsischer-heimatschutz.de

Nr.	Träger - Adressen	Ausgang	Stellungnahmen vom	Bemerkungen
28	Naturschutzbund Deutschlands (NABU) Landesverband Sachsen e.V.	15.04.2025	k. SN	landesverband@NABU-SAchsen.de
29	Landesjagdverband Sachsen e.V.	15.04.2025	k. SN	info@jagd-sachsen.de
30	Naturschutzverband Sachsen e.V.	15.04.2025	k. SN	post@naturschutzverband-sachsen.de
31	Naturpark Dübener Heide	15.04.2025	19.05.2025	info@naturpark-duebener-heide.de
32	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Ref. 814	15.04.2025	k. SN	Verfahren.dritter.nabeg@BNetzA.de
	Nachbargemeinden			
33	Gemeinde Mockrehna	15.04.2025	k. SN	info@mockrehna.de

Tabelle 2: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Bürgerbeteiligung	Eingang SN
B 1	Amanda Mandy Göttert	08.07.2025
B 2	Astrid Freyer	13.07.2025
B 3	Mario Apitz	14.07.2025
B 4	Rainer Richter	11.07.2025

Tabelle 3: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
1	**Landratsamt Nordsachsen v. 20.05.2025**		
1 a	**Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planungsrecht/Koordinierung**		
	Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Eilenburger Chaussee“ der Gemeinde Doberschütz ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1a.1	<u>Zum Verfahren:</u> Hinsichtlich der Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ergeben sich im vorliegenden Fall keine Einwände. Der Bebauungsplan bedarf daher keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung enthalten.	
1a.2	<u>Zur Begründung:</u> Im Punkt 7.3 der Begründung fehlt bei dem rechtlichen Verweis auf die offene Bauweise noch die Angabe des Absatzes. Diese ist noch zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt, der Absatz wird im Punkt 7.3 (neu 7.4) ergänzt, es muss heißen „§ 22 Abs. 2 BauNVO“.	
1a.3	Im Punkt 7.3 der Begründung wird ausgesagt, dass nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zugelassen wird. Die Überschreitung ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauantrag) zu entscheiden und soll sich an der allgemeinen Rechtsauffassung dazu orientieren. Hierbei stellt sich allerdings die Frage, inwiefern man für die Bauvorhaben einen Bauantrag benötigt. Grundlegend wären Genehmigungsfreistellungs-verfahren die Regel bei rechtskräftigen Bebauungsplänen und unter Einhaltung der Festsetzungen. Ebenfalls würde für die besagte Abweichung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO weder eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB noch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich werden. Rechtsgrundlage für die Abweichung ist unmittelbar und ausschließlich § 23 Absatz 2 Satz 2 bzw. Absatz 3 Satz 2 BauNVO (i. V. m. § 23 Abs. 4 S. 1 BauNVO). Die Abweichungsbefugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Es handelt sich weder um eine gesondert festzusetzende Ausnahme nach § 31 Abs. 1		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	BauGB noch um eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Eines Einvernehmens der Gemeinde (§ 36 BauGB) bedarf es daher nicht (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 157. EL November 2024, BauNVO § 23 Rn. 39, beck-online). Die Zulassung [der Abweichung] steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörde. Dies bedingt eine Ermessensausübung und damit die Erforderlichkeit einer behördlichen Entscheidung (OVG Münster Beschl. v. 8.12.1998 – 10 B 2255/98, BeckRS 1999, 20911). **Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird über die Zulassung zusammen mit der Entscheidung über die Genehmigung entschieden; bei genehmigungsfreien oder von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben ergeht die Entscheidung in einem eigenständigen Verfahren.** Der Verweis in der Begründung auf einen Bauantrag könnte daher **zugunsten der Entscheidung in einem eigenständigen Verfahren** entfallen, da eine Ermessensentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO an sich nicht zu einem Verfahrenswechsel führt.	Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird über die Zulassung der Überschreitung zusammen mit der Entscheidung über die Genehmigung entschieden; bei genehmigungsfreien oder von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben ergeht die Entscheidung in einem eigenständigen Verfahren.“ Zur Klarstellung wird in der Begründung ergänzt: „Dachüberstände bis max. 80 cm können unberücksichtigt bleiben und können die Baugrenze überragen.“	
1 b	**SG Bauordnung**		
	Der Bebauungsplan verstößt gegen die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 SächsBO (Sächsische Bauordnung). Baugrundstücke müssen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Geplant sind 15 bis 16 Wohnstandorte. Jedes einzelne Grundstück bedarf einer rechtlichen Sicherung. Aufgabe einer Bauleitplanung ist es, Probleme zu lösen. Hier wird das Problem der Erschließung auf das Baugenehmigungs- bzw. auf das Genehmigungsfreistellungsverfahren verlagert. Private Verkehrsflächen bedürfen ebenfalls einer rechtlichen Sicherung. **Einer Erschließung des gesamten Wohngebiets ausschließlich über private Straßen wird nicht zugestimmt.**	Den Hinweisen wird nach nochmaliger Abstimmung mit dem BauOA gefolgt: Vor Abschluss des Verfahrens wird zur Erschließungssicherung eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder eine Baulast übernommen wird. Diese rechtliche Sicherung ist für jedes Baugrundstück erforderlich.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
1 c	**SG Denkmalschutz**		
	Sämtliche Vorhaben (Erschließungs- und Bauarbeiten, Tiefbaumaßnahmen, Einzelbauvorhaben etc.) im gesamten Plangebiet unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Nach § 1 SächsDSchG sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan „Eilenburger Chaussee“ der Gemeinde Doberschütz ist denkmalpflegerisch von Belang: Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (eisenzeitliche Siedlung [D-34350-05], Gräber unbekannter Zeitstellung [D-34350-03], neolithischer Oberflächenfund [34350-F-04]). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir gehen davon aus, dass die geplante Wohnbebauung der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Sächsische Bauordnung (SächsBO) unterliegt. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher folgender Inhalt nachrichtlich aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren: *„Bei verfahrensfreien Bauvorhaben oder Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 62 SächsBO ist frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu stellen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der*	Den Hinweisen wird gefolgt und auf der Planzeichnung unter 3. -Nachrichtliche Übernahme- und in der Begründung unter Punkt 3.2 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen wird empfohlen.“ Wir bitten Sie um entsprechende Aufnahme der Hinweise und um erneute Beteiligung im Verfahren.		
1 d	**Umweltamt SG Abfall/ Bodenschutz**		
	Da die Planaufstellung gem. § 13a BauGB erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diesbezügliche bodenschutzfachliche Belange werden entsprechend nicht berührt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1 e	**SG Immissionsschutz**		
1 e.1	Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken bezüglich der Geräuscheinwirkungen, wenn nachfolgende Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1 e.2	<u>1 Erläuterungen zur Planung</u> Gemäß § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Durch die Gemeinde Doberschütz ist der Erlass des Bebauungsplanes „Eilenburger Chaussee“ beabsichtigt. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1e.3	<u>2 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung zum Schallschutz</u> <u>2.1 Auswirkungen des Plangebietes</u> Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen. In den textlichen Festsetzungen werden bereits Hinweise zur Vermeidung von Konfliktpotential von Feuerungsanlagen, PV-Anlagen sowie von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) gegeben. Diese sind in der Form ausreichend.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1e.4	<u>2.2 Einwirkungen auf das Plangebiet</u> Als schutzbedürftige Räume kommen innerhalb des Plangebietes Wohn- und Schlafräume in Betracht. Auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wirken hauptsächlich Immissionen in Form von Geräuschen ein. Auf den Vorhabenstandort wirkt von Südosten Schienenverkehr der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. - Falkenberg - Guben und von Norden Straßenverkehr der Bundesstraße 87 ein. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Doberschütz. Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Gemeinde Doberschütz nicht		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm - Verkehrslärm – Zur Bewertung des Verkehrslärms wurde überschlägig mittels der Software IMMI 24 der Fa. Wölfel geprüft, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden. Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße 87 sowie Schienenverkehrslärm von der Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf. - Falkenberg - Guben ein. Von den entsprechenden Teilstücken liegen Verkehrszahlen vor. Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass sich innerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum Beurteilungspegel Lr von maximal ca. 52 - 56 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 49 - 52 dB(A) ergeben. Lediglich innerhalb des Flurstückes 119/119 ergeben sich an der Baugrenze Beurteilungspegel im Tagzeitraum von 59 dB(A) und im Nachtzeitraum von 54 dB(A). Die SOW werden somit im Tag- und Nachtzeitraum um 1 - 4 dB überschritten. Aufgrund der Überschreitung bedarf es der Abwägung durch die Gemeinde Doberschütz, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist. Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 11 A 17/96 vom 23.04.1997 wird in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags - Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege. Ab 70 - 72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf““. Aktuellere Rechtsprechungen		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	gehen sogar von einem 3 dB höheren Anspruch aus (67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten. Entsprechend diesem Berechnungsergebnis ergibt sich, mit Ausnahme des Flurstückes 119/119, innerhalb des Plangebietes nach DIN 4109-1:2018-01 i. V. m. DIN 4109-2:2018-01 ein Lärmpegelbereich (LPB) III. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen an das derzeitig gültige GebäudeEnergieGesetz genügen. Im vorliegenden Fall ist kein Schallschutznachweis notwendig. Lediglich innerhalb des Flurstückes 119/119 ergibt sich ein Lärmpegelbereich IV. Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens/Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, Schlafen bei gekippten Fenstern ist bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fiesler BauNVO, 11. Aufl.; § 15 BauNVO). Aufgrund der Einwirkungen von Straßenverkehrslärm aus Nordwesten und Schienenverkehrslärm aus Südosten ist eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer lärmabgewandten Seite nicht möglich. Diese Räume sind daher mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, auszustatten.	Den Hinweisen wird gefolgt. Unter Punkt Hinweise wird der Sachverhalt in die Panzeichnung aufgenommen um die künftigen Bauherren darüber zu informieren. Der Gemeinde will diesen Wohnstandort trotzdem zulassen, da innerhalb der Ortslage von Doberschütz unmittelbar an der B 87 und auch zur Bahnstrecke es viele Wohngebäude gibt, die einen geringeren Abstand haben und damit noch ungünstigere Voraussetzungen. Die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm sind bekannt und müssen von den Bewohnern toleriert und durch die vorgeschlagenen Maßnahmen abgemindert werden. In der Begründung unter Punkt wird der Sachverhalt ausführlich erläutert.	
1e.5	Freiwillige Feuerwehr Aus hiesiger Sicht sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Es wird darauf verwiesen, dass sich die schutzbedürftige Nutzung in der Eilenburger Chaussee 12 näher an dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr befindet. Die Geräuschimmissionen können daher vernachlässigt werden. Die Freiwillige Feuerwehr muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an diesem Immissionsort einhalten.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und redaktionelle Übernahme in die Begründung unter Punkt 9.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
1e.6	**Hinweise** Im derzeitigen Planungsstand werden noch keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) benannt. Da aus hiesiger Sicht derzeit keine abschirmenden Wirkungen berücksichtigt werden können und beidseits Verkehrslärm auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirken, ist eine Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an eine lärmabgewandte Gebäudeseite im vorliegenden Fall keine wirksame Maßnahme. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wird daher folgende Formulierung empfohlen: *"Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegen. Für die schutzbedürftigen Räume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Aufgrund der beidseitig einwirkenden hohen Geräuschimmissionen ist eine Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an einer lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich. Daher sind die schutzbedürftigen Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten. Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungs-verfahrens/Baugenehmigungsverfahrens ist für den Neubau innerhalb des Flurstückes 119/119 (Lärmpegelbereich IV) der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen."*	Den Hinweisen wird gefolgt. Auf der Grundlage des 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen und in der Begründung erläutert (siehe auch 1e.4)	
1f	**SG Naturschutz**		
	Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Vorhaben stellt bei Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keinen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig. Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend Punkt 7.7 der Begründung sind in den Planteil B zu übernehmen. Aussagen zu den	Dem Hinweis wurde bereits gefolgt, die Maßnahmen sind unter 1.6 auf der Planzeichnung textlich festgesetzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Umweltbelangen und Artenschutz wurden in einer Prüfung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Anlage 1) beigefügt und sind plausibel.		
	In den Planteil B sind noch folgende Hinweise aufzunehmen: Ist eine Erneuerung der Beleuchtung vorgesehen, so sollten Leuchten mit LED (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil) und streulichtarm installiert werden. Im Vorgriff auf die zu erwartenden Regelungen des § 41a BNatSchG sind alle Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann. Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken zum Vorentwurf.	Dem Hinweis wird gefolgt, es wird folgende Festsetzung unter 1.6 in die Planzeichnung aufgenommen: „Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Schmuckbeleuchtungen (z.B. Adventsbeleuchtung) sind davon ausgenommen.“ Die Begründung wird unter 7.7 ergänzt.	
1 g	**SG Wasserrecht**		
1g.1	<u>FB Oberflächenwasser</u> Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG i. V. m. § 72 SächsWG.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung im Punkt 3.2 enthalten.	
1g.2	<u>FB Grundwasser</u> Die Gemeinde Doberschütz plant die Ausweisung eines Baugebiets innerhalb der Ortschaft Doberschütz, welches an die Eilenburger Chaussee anschließen soll. Es soll hier die Möglichkeit einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Anfallendes		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken dezentral versickert werden. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt etwa zwischen 106,59 m NHN, an der geplanten Einbindung der Eilenburger Chaussee, und steigt nach Süden hin auf ca. 108,30 m NHN an. Das oberste Grundwasser kann zwischen 100 – 105 m NHN erwartet werden, Grundwasserfließrichtung ist von Südost nach Nordwest. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,3 m bis 6,59 m. Aus bekannten Bohrungen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes kann nachfolgendes geologisches Profil erwartet werden: 0,3 m bis 0,5 m unter Geländeoberkante steht Mutterboden an. Dieser wird von einem Fein- bis Grobsand unterlagert. In die Sande können nicht durchgehend bzw. oder auch vereinzelt bindige Böden (Schluffe und Tone, nur vereinzelt erkundet) zwischengelagert sein. Die wasserführenden Sande werden von Fein- bis Grobkies unterlagert. In der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans „Eilenburger Chaussee“ vom 10.04.2025 wird unter Punkt 7.5 benannt, dass für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen die DWA-A 138 genutzt sowie eine Bewertung nach DWA-M 153 und ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt werden soll.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und redaktionelle Übernahme in die Begründung unter Punkt 14.	
1g.3	Aus grundwasserfachlicher Sicht bestehen gegen das Projekt keine Bedenken. Es müssen jedoch noch einige Ergänzungen in den B-Plan aufgenommen werden. - Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist die aktuell gültige DWA-A 138-1 (10/2024) zu verwenden. - Eine Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-M 153 ist nach der DWA-A 138-1 unzureichend. Es ist hier eine Schmutzfrachtbetrachtung und Flächenkategorisierung nach DWA-A 102-2 vorzunehmen. Sofern es sich nur um Niederschlagswasserableitung einer privaten Wohnbebauung handelt, kann eine Bewertung nach DWA-M 153 noch bis 2028 als ausreichend akzeptiert werden. - Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird erst notwendig, wenn mehr als 800 m² versiegelte Fläche an die Versickerungsanlage angeschlossen werden (bei privater Wohnbebauung werden erfahrungsgemäß deutlich kleinere Flächen angeschlossen) oder wenn	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 7.6 aufgenommen.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	es sich bei einem Bauvorhaben um ein Gewerbeobjekt handelt. Für die dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um so den technischen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit (ortskonkrete kf-Werte) der anstehenden Böden zu haben. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind die Niederschlagsdaten des aktuell gültigen KOSTRA-DWD Atlas (zum Zeitpunkt der Stellungnahme KOSTRA-DWD 2020) zu nutzen.		
1g.4	FB Abwasser Die Schmutzwasserentsorgung hat zentral über die Anlagen des AZV "Mittlere Mulde" zu erfolgen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung der Erschließungsstraße enthalten die Planunterlagen keine Ausführungen. Es wird davon ausgegangen, dass auch hier das anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert werden soll. In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung der technischen Regeln insbesondere des DWA-A 138-1 verwiesen, wonach bspw. der Einsatz unterirdischer Versickerungsanlagen die Vorschaltung dezentraler Behandlungsanlagen erfordert.	Dem Hinweis wird gefolgt, das Straßenregenwasser soll über eine Rigole unter dem Straßenkörper versickert werden. Die Begründung ist im Punkt 12 zu ergänzen.	
1h	**Straßenbauamt des LRA**		
	Gegen das oben angeführte Vorhaben gibt es keine Einwände, da verwaltungsrelevante Kreisstraßen nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
1 i	**Straßenverkehrsamt SG Straßenverkehrsbehörde**		
1i.1	Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Es wird empfohlen, wenigstens **einseitig einen Gehweg** an die Erschließungsstraße anzubauen und Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zu schaffen. Sicherer Begegnungsverkehr PKW/PKW muss möglich sein (vgl. § 12 Abs. 1 Nr.1. StVO). Die örtliche Straßenverkehrsbehörde sollte sich frühzeitig zur zukünftigen Verkehrsregelung im Erschließungsgebiet entscheiden, um ggf. die bauliche Umsetzung entsprechend gestalten zu können.	Den Hinweisen wurde gefolgt, eine Vorplanung für den Straßenausbau wurde erarbeitet. Ein Gehweg soll niveaugleich mit Belags- oder Farbwechsel zur Abgrenzung gegenüber der normalen Fahrbahnfläche vorgesehen werden. 7 Besucherparkplätze sind vorgesehen. Festsetzungen zum	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Es sollte festgelegt werden, **dass die Grundstückseinfriedungen beidseitig einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m haben müssen (Lichtraumprofil!) und die Zufahrten um mind. 3,00 m zurückversetzt sein müssen.** Einfriedungen und Anpflanzungen im Bereich der Grundstückszufahrten sollen nicht höher als 0,50 m zulässig sein, um die Sichtverhältnisse beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu behindern (Sichtdreiecke beachten!).	Abstand der Einfriedungen zu den Verkehrsflächen von 0,30m und Gestaltung der Grundstücks- und Garagenzufahrten wurden aufgenommen (siehe Textfestsetzung Nr.2 des Entwurfes) Die Vorplanung wird frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.	
1i.2	Für evtl. Baumaßnahmen gilt: Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen. Zur Klärung der Verkehrsführung bei einer möglichen Vollsperrung, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Abstimmung (d.h. 3-4 Wochen vor Baustart/ Sperrung) mit dem ÖPNV durchzuführen. Für die Planung wird immer angeraten, einen entsprechenden Vor-Ort-Termin durchzuführen. Dieser dient als Bau-Vorplanungs-Besprechung unter Beteiligung der Gemeindeverwaltung, ÖPNV Vertretern (falls ÖPNV betroffen), der Polizei, Straßenmeisterei, LASuV (wegen Anbindung an B 87) und des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Nordsachsen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Beachtung bei den weiteren Planungen	
1 j	**Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz SG Brandschutz**		
1j.1	Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung), MBO, VwVSächsBO und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden. Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben zu obigem Vorhaben nehmen wir abschließend		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung: <u>Lage und Zugänglichkeit</u> Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bildet § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken” muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 11 zur Beachtung in die nachfolgenden Planungen aufgenommen.	
1j.2	Baulicher Brandschutz: Bezüglich der geplanten Gebäudehöhe von 11 m sollte geprüft werden, ob die umliegenden Feuerwehren eine Schiebleiter auf dem Fahrzeug mitführen (siehe Punkt 7.2).	Den Hinweisen wird gefolgt, die zulässige Gebäudehöhe wird auf 117 m üb. DHHN2016 reduziert, womit dann Gebäudehöhen zwischen 9 und 10 m zulässig sind.	
1j.3	Sicherstellung des Löschwassers: (Punkt 12) Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen: Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2	Den Hinweisen wird gefolgt, zur Sicherung der Löschwasserversorgung soll ein Überflurhydranten in unmittelbarer Nähe des Zufahrtsbereiches zum Plangebiet (Fußweg der B 87) errichtet werden. Falls die Löschwassermenge aus diesem Hydranten nicht ausreichen sollte, muss noch	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkenn-bare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.	ein Löschwasserbrunnen an dieser Stelle errichtet werden.	
1k	**Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft SG Landwirtschaft**		
	Diese derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Feldblock AL-224-18232 und Grünlandfeldblock GL-235-19487. Deshalb sind folgende Hinweise aus agrarstruktureller Sicht in der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahme zu beachten: 1. Mit der Bewirtschafterin ist die Maßnahme frühzeitig abzustimmen. 2. Der betroffenen Bewirtschafterin sollte rechtzeitig mit genauer Flächenangabe mitgeteilt werden, welche Teilflächen dauerhaft ab wann beansprucht werden, da die genauen Flächenangaben hinsichtlich der Teilnahme der Betriebe an Förderprogrammen relevant sind und aus fehlerhaften Angaben Rückforderungen und Sanktionen resultieren können. 3. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss während der Baumaßnahme gewährleistet werden.	Den Hinweisen wurde gefolgt, der Bewirtschafter wird über die zeitliche Inanspruchnahme informiert.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
2	**Landesdirektion Sachsen v. 19.05.2025**		
2.1	**Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn:** **1. eine Rücknahme der bereits vorhandenen Wohnbauflächen-potenziale im Flächennutzungsplan geprüft wird oder** **2. der Bedarf für die vorhandenen Siedlungsentwicklungspotenziale nachgewiesen wird**	Den Hinweisen wird wie unter 2.3 ausgeführt gefolgt.	
2.2	**Sachverhalt** Die Gemeinde Doberschütz beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche auf ca. 1,3 ha zur Errichtung von ca. 15 bis 16 Wohngrundstücken. Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Doberschütz und schließt im Norden, Westen und Süden an Wohnbebauung sowie im Osten an Ackerflächen an. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünland dargestellt. **Rechtliche Grundlagen** Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft: . Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013), . Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPl L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
2.3	**Raumordnerische Bewertung** Die Ortslage Doberschütz ist im RPl L-WS als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt. Damit bildet die Ortslage gemäß Z 2.2.1.6 RPl L-WS den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Laut Z 2.2.1.6 LEP ist eine Siedlungsentwicklung, die über den entstehenden Bedarf im Sinne einer Eigenentwicklung hinausgeht, nur in Zentralen Orten und in Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Die Gemeinde Doberschütz ist weder ein Zentraler Ort noch eine Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion (siehe Karte 1 „Raumstruktur“ RPl L-WS). Daher ist die Siedlungsentwicklung für Doberschütz auf die Eigenentwicklung beschränkt.	Den Hinweisen wird gefolgt, die Gemeinde wird bei der Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen im Gebiet 3 (nordwestlich der Ortslage Doberschütz) reduzieren. Dort bietet sich der äußerste Streifen mit den	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Die vorliegende Planung ist auch im Kontext der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale zu bewerten. In der Ortslage Doberschütz existieren bereits Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung. Insgesamt stehen somit ausreichende Potenziale für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Die vorliegende Planung würde in diesem Kontext den tatsächlichen Bedarf überschreiten. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde **erscheint das vorliegende Plangebiet** aufgrund seiner besseren städtebaulichen Integration und verkehrlichen Anbindung **als geeigneter** im Vergleich zu den bereits ausgewiesenen Potenzialflächen. **Um den Bedarf nicht zu überschreiten und die vorliegende Planung dennoch zu ermöglichen, sollte eine Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen im FNP geprüft oder ein nachvollziehbarer Nachweis über den Bedarf erstellt werden.**	Teilfläche der Flurstücke 134/2 und 572/134 an, mit einer Fläche von ca. 7.000 m². Damit ist eine Ortsabrundung an dieser Stelle noch sinnvoll möglich. Dem Plangebiet des B-Planes „Eilenburger Chaussee“ wird aufgrund der besseren städtebaulichen Integration und auch der vorhandenen Verfügbarkeit für die Umsetzung den Vorzug gegeben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	
	Raumordnungskataster Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG3.	Die Landesdirektion wird im weiteren Verfahren beteiligt.	
3	**Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen v. 19.05.2025**		
3.1	Grundlagen dieser Stellungnahme sind: . Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013 . Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. 12. 2021 Mit o. g. Vorhaben sollen auf einer Fläche von ca. 13. 325 m² ca. 15 bis 16 Wohngrundstücke entwickelt werden. Die Gemeinde Doberschütz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt ist. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich zur Weiterarbeit an o. g. Planentwurf nachfolgende Hinweise und Maßgaben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
3.2	Gemäß Landesentwicklungsplan ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung)		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig (LEP 2013, Z 2.2. 1.6). Eigenentwicklung ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Flächenansprüchen einer ortsangemessenen Entwicklung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen. Die Gemeinde Doberschütz ist im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan Leipzig-Westsachsen nicht als Zentraler Ort festgelegt und auch nicht als Gemeinde mit besonderen Gemeindefunktionen. Gemäß Z 2. 2. 1.6 des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen sollen die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden. Als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern wurde der Gemeindeteil Doberschütz festgelegt (RPI L-WS, Karte 2 "Siedlungsstruktur"). Die Gemeinde Doberschütz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin sind Wohn- und Mischbauflächen enthalten, die bislang nicht in Anspruch genommen wurden. Diese Potenziale sind bei einer Neuausweisung weiterer Baugebiete in die Betrachtungen einzubeziehen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist ein weitergehender Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Doberschütz bisher nicht schlüssig erkennbar. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme unbebauter Flächen ist nachvollziehbar zu begründen und nachzuweisen. Das Plangebiet ist aus regionalplanerischer Sicht besser für eine Siedlungsentwicklung geeignet als die Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan im Ortsteil Doberschütz dargestellt wurden. Aus regionalplanerischer Sicht sollten die geplanten Bauflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes überprüft und ggf. bedarfsgerecht angepasst werden.	Den Hinweisen wird gefolgt, die Gemeinde wird bei der Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen im Gebiet 3 (nordwestlich der Ortslage Doberschütz) reduzieren. Dort bietet sich der äußerste Streifen mit den Teilfläche der Flurstücke 134/2 und 572/134 an, mit einer Fläche von ca. 7.000 m². Damit ist eine Ortsabrundung an dieser Stelle noch sinnvoll möglich. Dem Plangebiet des B-Planes „Eilenburger Chaussee“ wird aufgrund der besseren städtebaulichen Integration und auch der vorhandenen Verfügbarkeit für die Umsetzung den Vorzug gegeben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	
4	**Landesamt für Straßenbau und Verkehr v. 12.05.2025**		
	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Doberschütz südöstlich der Bundesstraße 87. Die Erschließung soll voraussichtlich über eine neue Erschließungsstraße zur Bundesstraße 87 erfolgen.		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Somit stehen die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsvorschriften des § 9 Absatz 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz dem Vorhaben nicht entgegen. Die gestalterische Ausführung der Anbindung (mit/ohne Bord, Gehwegüberführung, Sichtfeldfreihaltung, Schleppkurvennachweis) sind nachfolgend/rechtzeitig vor Umsetzung des Vorhabens bzw. Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Behörde abzustimmen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und redaktionelle Übernahme in die Begründung unter Punkt 11	
5	**Landesamt für Denkmalpflege v. 05.05.2025**		
	Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
6	**LA für Archäologie Sachsen v. 09.05.2025**		
	Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (eisenzeitliche Siedlung [D-34350-05], Gräber unbekannter Zeitstellung [D-34350-03], neolithischer Oberflächenfund [34350-F-04]). Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. *Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.* *Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-*	Den Hinweisen wird gefolgt und auf der Planzeichnung und in der Begründung unter Punkt 3.2 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen. Diese Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.		
7	**LA für Umwelt, LW und Geologie v. 19.05.2025**		
7.1	**…** <u>Zusammenfassendes Prüfergebnis</u> Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2. Es haben sich zudem seitens des Fachbereiches Hydrogeologie fachliche Anforderungen im Hinblick auf die geplante Ableitung anfallender Niederschlagswässer ergeben, die im Zuge der Fortschreibung der Planungen zu beachten sind (siehe Punkt 3.3/ 3.4). Ferner werden geologische Hinweise gegeben, deren Berücksichtigung empfohlen wird (siehe Punkt 3.5).	Den Hinweisen wird wie unten einzeln aufgeführt gefolgt.	
7.2	Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt. Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis vor Beschlussfassung zu informieren (Vg. § 4 SächsUIG).	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	
7.3	<u>Natürliche Radioaktivität</u> Unterlagen…. <u>Prüfergebnis</u> Das Plangebiet befindet sich… - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung, wie bereits in den Planungsunterlagen erwähnt, Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	
7.4	<u>Anforderungen zum Radonschutz</u> Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.		
7.5	Allgemeine Hinweise zum Radonschutz In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: ¬ Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz ¬ Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de Internet: www.smul.sachsen.de/bful https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	
7.6	Geologie Unterlagen … Prüfergebnis Aus geologischer Sicht stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplans als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Es haben sich jedoch seitens des Fachbereiches Hydrogeologie fachliche Anforderungen im Hinblick auf die geplante Ableitung anfallender Niederschlagswässer ergeben, die im Zuge der Fortschreibung der Planungen zu beachten sind. Ferner werden geologische Hinweise gegeben, deren Berücksichtigung empfohlen wird.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
7.7	Begründung – Fachbereich Hydrogeologie Bezüglich der Niederschlagswasserableitung ist gemäß [2] die Versickerung am Standort vorgesehen. Geeignete Nachweise zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet gemäß den Ausführungen im DWA Arbeitsblatt A 138 -1 [4] sind in den Planunterlagen aber nicht enthalten. Diese Nachweisführung ist jedoch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Eine Verlagerung ins Baugenehmigungsverfahren ist nicht zulässig. Entsprechend sind bei der Fortschreibung der Planungen die nachfolgenden Anforderungen zu beachten und umzusetzen. Fachliche Anforderungen – Fachbereich Hydrogeologie Im Rahmen der Fortschreibung der Planungen ist die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Für die vorgesehene Versickerung muss die Vereinbarkeit mit allen Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 [4] als anerkannter Stand der Technik durch ortskonkrete Untersuchungen nachgewiesen werden (ausreichende hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes, Abstand der Basis der Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand, Nachweis Schadstofffreiheit im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen).	Den Hinweisen wurde gefolgt, ein Gutachten mit dem Titel „Resultate der hvdrogeologischen Explorationsarbeiten im Areal des Bebauungsplanes „Eilenburger Chaussee“ im Ortsteil Doberschütz vom Ingenieurbüro Schröder IBS Aue-Bad Schlema vom 28.09.2025“ mit dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit erforderlich wurde erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei. .	
7.8	Geologische Hinweise Allgemeine geologische Standortverhältnisse Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Sächsischen Tertiärgebiet. Unter dem Ober-/Mutterboden bzw. lokal evtl. anthropogen verändertem Boden stehen im baugrundrelevanten Bereich gut tragfähige elsterglaziale Sande und Kiese mit Schollen aus frühpleistozänem bis frühelsterglazialem Material an. Zum Teil existiert eine geringmächtige saalekaltzeitliche Bedeckung.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	
7.9	Planungsgrundlagen zum Baugrund – Baugrunduntersuchungen Grundsätzlich werden für neu geplante Bauvorhaben projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Bau-/ Untergrundverhältnisse angepasst werden können.	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Verfügbare geologische Daten Für den Planungsbereich liegen im Geodatenarchiv keine Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Über LUIS – Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie - Dokumente des Geoarchivs - Digitale Bohrungsdaten - Digitale geologische Karten - Digitale 3D-Modelle - Publikationen und Druckerzeugnisse - Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen		
7.10	Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen Sofern geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) durchgeführt werden, sind diese sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von	Den Hinweisen wird gefolgt und in der Begründung unter Punkt 14 ergänzt.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.		
8	**Sächsisches Oberbergamt v. 13.05.2025**		
	Nach Prüfung der Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich südlich des Vorhabens, in einer Entfernung von ca. 250 m, der Kiessandtagebau Doberschütz (Betriebs-nummer 6023) der Firma Holger Schmidt, Martha-Brautzsch-Str. 5, 04838 Doberschütz befindet. Hinweis: Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und redaktionelle Übernahme in die Begründung unter Punkt 14	
9	**Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen v. 20.05.2025**		
	Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte. Wir bitten Sie darum, das GeoSN – Referat 32 weiter am Verfahren zu beteiligen. Nehmen Sie dabei stets Bezug zu unserem oben angegebenen Aktenzeichen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und redaktionelle Übernahme in die Begründung unter Punkt 14	
10	**Polizeidirektion Westsachsen v. 14.05.2025**		
	Dem Vorhaben der Gemeinde Doberschütz wird grundsätzlich zugestimmt. Die notwendigen Ausrüstungspläne zur Beschilderung im Zuge der Baumaßnahmen sollten nach Fertigung schnellstmöglich zur Abstimmung an die notwendigen Behörden zur Prüfung im Anhörungsverfahren	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und Beachtung in der weiteren Planung.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	übersandt werden. Besonders langfristig sollte dabei der Anschluss an die B 87 vorgeplant werden, da dieser eine größere Verkehrsbeeinträchtigung verursacht.	Die Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zur Anbindung an die B 87 läuft parallel und wird beantragt.	
11	**IHK zu Leipzig v. 20.05.2025**		
11.1	Ziel des Vorhabens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets am südlichen Rand der Ortslage Doberschütz zu schaffen. Auf einer Fläche von rund 13.325 m² sollen etwa 15 bis 16 Wohngrundstücke entstehen, einschließlich der dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Wohn- und Mischgebiete an. Das Vorhaben wird von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
11.2	Aufgrund der Lage zwischen der Eilenburger Chaussee im Norden und der Bahnstrecke Leipzig – Torgau – Cottbus im Süden ist bei der Planung besonderes Augenmerk auf den Schutz vor Lärmemissionen zu legen. Die Wohnbebauung soll möglichst so ausgerichtet werden, dass lärmsensible Nutzungen von den Immissionsquellen abgeschirmt werden. Gleichzeitig ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.	Den Hinweisen wird gefolgt und fachlich wie unter Punkt 1e.6 in die Planung eingestellt.	
11.3	Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz (5. Änderung, rechtswirksam seit dem 27.01.2025) ist das betroffene Gebiet derzeit als gemischte Baufläche, Dauergrünland sowie landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden FNP. Eine Anpassung ist daher erforderlich.	Dem Hinweis wird gefolgt, der FNP wir im Rahmen der Berichtigung angepasst.	
11.4	Die geplante Bebauung sollte sich harmonisch in das architektonische Erscheinungsbild der Umgebung und das Landschaftsbild einfügen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zudem ist die Abstimmung des Bauleitplans mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 BauGB erforderlich.	Die Hinweise wurden beachtet, die Festsetzungen ermöglichen ein Einfügen in die Landschaft.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
12	**HWK zu Leipzig v. 22.04.2025**		
	aus Sicht der Handwerkskammer zu Leipzig gibt es zu den Planungen keine Hinweise oder Änderungsvorschläge.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
13	**Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement v. 16.05.2025**		
	Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 15.04.2025 möchte ich Ihnen mitteilen, dass der Freistaat Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) – Geschäftsbereich ZFM – grundsätzlich keine Einwände gegen o.a. Bebauungsplan hat. Abschließend bitte ich Sie, den Staatsbetrieb SIB – Geschäftsbereich ZFM – auch weiterhin an den Planungen zu beteiligen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	
14	**Mitnetz Strom mbH v. 09.05.2025**		
14.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. **Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen** Bei uns laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Eine Erschließung ist frühzeitig zu beantragen. Die Leitungslegung erfolgt vorzugsweise in Koordinierung mit dem Straßen- und Gehwegebau. Hier bitten wir um rechtzeitige Abstimmung. Im Bebauungsgebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes. Für Planungszwecke erhalten Sie eine Bestandsplankopie. Die Übergabe des Bestandsplanes ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand für Strom-, TEL- und envia THERM Anlagen auf der Internet-Auskunft unter dem Link: https://www.mitnetz-strom.de/online-services/plan-schachtscheinauskunft und/ oder unter der E-Mail-Adresse: Planauskunft-Westsachsen@mitnetz-strom.de einzuholen.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen. Die Bestandsleitungen werden redaktionell in die Planzeichnung übernommen.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
14.2	Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an uns zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefen lagen der Kabel. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so ist rechtzeitig, jedoch mindestens acht Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Umverlegung bei - Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen größer 30m an das Postfach Netzdienstleistungen-WS@mitnetz-strom.de - Hausanschluss-Strom Umverlegungen gehen an das Postfach SC.Markkleeeberg@mitnetz-strom.de zustellen. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion West-Sachsen/ Netzvertrieb Friedrich-Ebert-Straße 26 04416 Markkleeberg oder an E-Mail: Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.		
14.3	**Stellungnahme Hochspannungsanlagen, Fernmeldeanlagen und Anlagen der envia THERM** Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der envia THERM in Bestand.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen.	
14.4	Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise bitten wir um Vorlage eines bestätigten Bebauungsplanes sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen. Generell bitten wir Sie, Ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Die Stellungnahme besitzt ab dem Tag der Ausstellung eine Gültigkeit von zwei Jahren.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen.	
15	**Mitnetz Gas mbH v. 17.04.2025**		
	Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen. Eine gastechnische Erschließung ist ab Eilenburger Chaussee 10 möglich. Hierfür stehen wir Ihnen unter der kostenfreien Servicenummer 0800 2 120120 zur Verfügung. Anbei erhalten Sie einen Bestandsplan unserer Gasmitteldruckleitungen. Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt. Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen. Die Bestandsleitungen werden redaktionell in die Planzeichnung übernommen.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
16	**Deutsche Telekom v. 06.05.2025**		
16.1	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich der Eilenburger Chaussee befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Im übrigen Baubereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikations-infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommuni-kationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie die künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung gewünschter Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über https://www.telekom.de/hilfe/bauherren notwendig sind. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die aktuelle Kabelschutzanweisung laden Sie sich bitte unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection herunter.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen. Die Bestandsleitungen werden redaktionell in die Planzeichnung übernommen.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.		
16.2	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen.	
17	**GDMcom v. 22.04.2025**		
	- ONTRAS Gastransport GmbH - Ferngas Netzgesellschaft mbH {Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - VNG Gasspeicher GmbH - Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber: Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
18	**50 Hertz Transmission GmbH v. 29.04.2025**		
	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Vorhaben befindet sich im Präferenzraum unserer geplanten Kabelanlage OstWestLink, diese hat auf Ihr Vorhaben jedoch keine Auswirkungen. Bitte nutzen Sie für Vorgänge der kommunalen Bauleitplanung ausschließlich unsere E-Mail-Adresse leitungsauskunft@50hertz.com und aktualisieren Sie Ihre TÖB-Liste. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. <u>Hinweis zur Digitalisierung:</u> Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und redaktionelle Übernahme in die Begründung unter Punkt 12.	
19	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**		
	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind	
20	**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien v. 22.05.2025**		
20.1	Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. **Grundsätzliches** Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Störung des Eisenbahnverkehrs auf der südlich verlaufenden Bahnstrecke ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise, etc.) sind stets zu gewährleisten. Der ungehinderte Zugang zu den Bahnanlagen ist jederzeit, insbesondere auch während der Baumaßnahme, vor allem für den Havariefall und für Instandhaltungsarbeiten, sicherzustellen. Es ist auszuschließen, dass Personen, Maschinen oder Material in den Gefahrenbereich der Gleise geraten. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	Abstandes des geplanten Wohngebietes vom mehr als 200 m nicht zu erwarten. Da auch die Erschließung von der Nordseite über die Bundesstraße 87 geplant ist, ist eine Berührung mit dem Gleiskörper nicht zu erwarten. Falls das von der Deutschen Bahn anders gesehen wird, sollten neben den genannten allgemeinen Forderungen, die konkreten Bedenken benannt werden.	
20.2	**Immissionen** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	Den Hinweisen wird gefolgt. Das Plangebiet liegt mit geringstem Abstand mehr als 200 m von der Bahnstrecke entfernt. Von der unteren Immissionsschutzbehörde (siehe 1e.4 ff) wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Im Ergebnis wurden geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum um 1 - 4 dB festgestellt. Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass diese Überschreitung der Abwägung der Gemeinde bedarf, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist. Die Gemeinde will diesen Wohnstandort trotzdem zulassen, da innerhalb der Ortslage von Doberschütz unmittelbar an der B 87 und	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	auch zur Bahnstrecke es viele Wohngebäude gibt, die einen geringeren Abstand haben und damit noch ungünstigere Voraussetzungen. Die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm sind bekannt und müssen von den Bewohnern toleriert und durch die vorgeschlagenen Maßnahmen abgemindert werden.	
20.3	In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb, Stäube aus dem Ladegut oder bewegter Fahrzeuge) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke befindet sich das Plangebiet bei einem Abstand von mehr als 200 m nicht. Die Hinweise werden informativ für die späteren Bauherren in die Begründung unter Punkt 14 aufgenommen.	
20.4	**Kabel- und Leitungsauskunft** Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB InfraGO AG / DB AG, DB Seite 3 / 4 Immobilien zu beantragen. Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis und Beachtung bei der Erschließungsplanung	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link: www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen		
20.5	**Sicherheitsabstände** Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind für den B-Plan nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes des Plangebietes, die Bahnflächen nicht berührt werden.	
20.6	**Bauarbeiten** Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜVAbnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind für den B-Plan nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes des Plangebietes, die Bahnflächen nicht berührt werden.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.		
20.7	**Hinweise für Bauten nahe der Bahn** Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch Seite 4 / 4 den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind für den B-Plan nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes des Plangebietes, die Bahnflächen nicht berührt werden.	
20.8	**Schlussbemerkungen** Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabenträgers. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Bei Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Franziska Ludwig, zu wenden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind für den B-Plan nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes des Plangebietes, die Bahnflächen nicht berührt werden.	
21	**Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen v. 12.05.2025**		
21.1	nach Prüfung der mit Schreiben vom 28.03.2025 übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Sachverhalte hinsichtlich des o.g. Vorhabens grundsätzlich keine Einwände bestehen. In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung 80 PVC (Eilenburger Chaussee) erforderlich. Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken. Im Bereich der geplanten privaten Anliegerstraße bestehen entsprechend den daraus resultierenden Grundbesitzverhältnissen folgende Varianten der Versorgung: • Übergabe in die Kundenanlage/-anlagen an der Grenze öffentliche Straße/Privatstraße im Wasserzählerschacht/in Wasserzählerschächten • Übergabe in die Kundenanlage auf dem jeweiligen Grundstück mit gemeinsamer Anschlussleitung im Bereich der Privatstraße Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Daher ist der VEW, als Träger öffentlicher Belange, rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen.	Den Hinweisen wird gefolgt und in die Begründung unter Punkt 12 aufgenommen.	
21.2	Sollte die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen. Bei Fragen und für weiterführende Informationen kontaktieren Sie bitte Herrn Sube.	Den Hinweisen wird gefolgt, die Löschwasserversorgung soll wie unter 1j.3 beschrieben erfolgen.	
22	**Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz v. 17.04.2025**		
	unsererseits wird gegen o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden. Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
23	**AZV Mittlere Mulde v. 26.05.2025**		
23.1	Schmutzwasserentsorgung Wie in der Begründung unter Punkt 12. Zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes ausgeführt, sind die erforderlichen Maßnahmen im Planverfahren mit dem AZV abzustimmen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung bereits enthalten. Die Bestandsleitungen in der B 87 werden in die Planzeichnung übernommen.	
23.2	Niederschlagswasserentsorgung Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich im Vorhabensgebiet zu belassen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist einer Nutzung zuzuführen bzw. zur Versickerung zu bringen. Die unter Punkt 7.5 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Eilenburger Chaussee" getroffenen Aussagen sind zu beachten.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, die Angaben sind in der Begründung bereits enthalten.	
24	**Kreiswerke Delitzsch v. 23.05.2025**		
	Die Kreiswerke Delitzsch GmbH ist als Beauftragter Dritter des Landkreis Nordsachsen für die kommunale Abfallentsorgung zuständig. Im Rahmen dieser Aufgabenstellung weisen wir Sie formal auf die in der Verkehrswegeplanung des Vorhabens zu berücksichtigenden Belange der Straßennutzung durch die Abfallsammelfahrzeuge hin. Laut Branchenregel der DGUV ist u.a. unfallträchtiges Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen zu vermeiden. Sie legt fest, dass zunächst alle Möglichkeiten zur Minimierung des Rückwärtsfahrens nach eingehender Prüfung auszuschöpfen sind. Demnach müssen sämtliche Abfallsammelbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an der 6,0 Meter breiten Zufahrtsstraße bereitgestellt werden. Zudem ist die Wendeanlage an den Entsorgungstagen freizuhalten. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auf die Vorgaben gemäß §§ 16 und 17 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen für den Landkreis Nordsachsen (Abfallwirtschaftssatzung Landkreis Nordsachsen - AWS NOS) sowie die entsprechenden Abschnitte aus den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (Rast 06) jeweils in der aktuellen Fassung hinweisen.	Die Hinweise werden teilweise beachtet im Plangebiet eine Privatstraße mit einer Wendeanlage von 22 m Durchmesser geplant. Ein Müllfahrzeug müsste beim Wenden einmal zurückstoßen. Das wäre vor allem bei älteren und besonders langen Müllfahrzeugen erforderlich. Gegebenenfalls könnte das mit einer Befahrungsprobe geklärt werden. Die Gemeinde möchte tendenziell darauf hinweisen, dass bei einem zukünftigen Neuerwerb der Abfallsammelfahrzeuge, auch im Zuge der ökologisch erforderlichen Nachverdichtung und effizienteren Nutzung von Bauland, Fahrzeuge mit engeren Wendekreisen angeschafft werden sollten um damit auch zukunftsoptimiert hinsichtlich der Umweltschutzbelange einen Beitrag zu leisten!	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
		Die Abfallbehälter von den jeweils zwei hinter liegenden Grundstücken aus den kleinen Stichstraßen sollen an die Einmündung im Kurvenbereich am Abholtag bereitgestellt werden. Die Begründung wir im Punt 12 ergänzt.	
25	**BUND**		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	
26	**Grüne Liga Sachsen e.V.**		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	
27	**Landesverein Sächs. Heimatschutz v. 13.05.2025**		
	der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplan „Eilenburger Chaussee“ in Doberschütz und die Übersendung der Unterlagen. Wir lehnen das Vorhaben in vorliegendem Entwurf ab, da sich das Plangebiet im **bauordnerischen Außenbereich** befindet und daher hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a – Bebauungspläne der **Innenentwicklung** – keine Anwendung finden kann. Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Planungsverfahren.	Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden. Es ist richtig, dass das Verfahren im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt in der Begründung unter Punkt 5 ausführlich erläutert. Von der Fachbehörde (siehe 1a.1 Landratsamt, SG Planungsrecht) wurde das Verfahren nicht beanstandet. Rechtlich begründete Sachverhalte für die Ablehnung wurden vom Landesverein Sächs. Heimatschutz nicht vorgetragen.	
	NABU		
28	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
29	**Landesjagdverband Sachsen e. V.**		
	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	
30	**Naturschutzverband Sachsen e.V.**		
	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	
31	**Naturpark Dübener Heide v. 19.05.2025**		
	Die Planfläche berührt den Naturpark Dübener Heide, der sich nördlich der B87 anschließt, räumlich. Das Vorhaben kann mit der Naturparkentwicklung der Dübener Heide in Übereinstimmung gebracht werden. Im Rahmen des o.g. Verfahrens sei hinsichtlich der Naturparkzielstellung der Förderung und Entwicklung bzw. Verbesserung der Lebensraumqualitäten der jetzigen und künftigen Bewohner von Doberschütz auf Grundlage der Pflege- und Entwicklungskonzeption 2030 für den Naturpark Dübener Heide dafür sensibilisiert, dass die Gemeinde Doberschütz ihre Lage im bzw. zum Naturpark Dübener Heide mit seiner hohen Lebensraumqualität in besonderem Maße würdigt. Mit Bezug auf das Leitprojekt „Heidegärten“ im Pflege- und Entwicklungskonzept 2030 des Naturparks Dübener Heide möchten wir für die Gestaltung von grüner Infrastruktur zur Förderung der biologischen Vielfalt sowie des Siedlungsklimas sensibilisieren. Ein Schwerpunkt liegt auf den wertvollen Biotopen und Arten in der Kulturlandschaft sowie der Verbesserung der Biodiversität in den Siedlungen. Für Einwohner sowie Gäste von Doberschütz und des Naturparks Dübener Heide wird sich eine vielfältige innerörtliche biologische Vielfalt und Gartenkultur positiv auf den Wohn- und Erlebniswert auswirken.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, der Hinweis auf das Entwicklungskonzept wird in die Begründung unter Punkt 3.2 aufgenommen	
32	**Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen**		

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	
33	**Gemeinde Mockrehna**		
	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis, es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Belange berührt sind.	
	Bürgerbeteiligung		
B 1	**Amanda Mandy Göttert v. 08.07.2025**		
	Mit Blick auf die vorherrschende Wohnsiedlung ergeben sich für mich folgende Bedingungen, unter denen die zukünftige Bebauung erfolgen sollte: 1. alleinstehendes Einfamilienhaus pro Grundstück 2. je eine Garage pro Grundstück für max. 2 PKW 3. 8 Meter Firsthöhe pro Wohnhaus 4. 2 Stockwerke pro Wohnhaus 5. Verzicht auf große Glasflächen und reflektierende Gebäudeoberflächen (Erhitzung / Spiegelung im Sommer) an der Fassade 6. Verzicht auf Bodenversiegelung bzw. Schottergarten (Erhitzung im Sommer / Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens)	Die Hinweise werden folgendermaßen behandelt: Zu 1.: Nach Textfestsetzung 1.2 werden je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Zu 2.: Nach Textfestsetzung 1.4 sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen. Die gesamte Überbauung der Grundstücke ist durch die Grundflächenzahl 0,4 (max. 40 %) beschränkt. Zu 3.: Die zulässige Höhe wurde reduziert, es sind max. Firsthöhen von 9 bis 10 m möglich. Zu 4.: Es sind bereits nur zwei Geschosse zulässig. Zu 5.: Für die Gestaltung der Fassaden sollen keine Festsetzungen aufgenommen werden, da keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird. Zu 6.: Die Bodenversiegelung wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt, Schottergärten sind bereits ausgeschlossen (siehe 1.7 der textlichen	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	7. Betrieb eines Pools unter Beachtung Lärmschutzes (Pumpenbetrieb nachts) Ich bitte höflichst um Beachtung meiner Angaben.	Festsetzungen im Entwurf, im Vorentwurf 1.6) Zu7.: Eine solche Festsetzung kann in dem B-Plan nicht getroffen werden. Diese sind nach TA Lärm entsprechend zu beachten.	
B 2	**Astrid Freyer v. 13.07.2025**		
	Die zukünftige Bebauung sollte nur unter folgenden Bedingungen erfolgen: 1.alleinstehendes Einfamilienhaus pro Grundstück 2.je eine Garage pro Grundstück für max.2 PKW 3.die Firsthöhe pro Wohnhaus sollte nicht höher als 8 Meter sein 4.Verzicht auf große und stark reflektierend Glasflächen 5.Verzicht auf Schottergarten 6.der Betrieb eines Pools sollte nur unter Beachtung des Lärmschutzes erfolgen	Die Hinweise werden folgendermaßen behandelt: Zu 1.: Nach Textfestsetzung 1.2 werden je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Zu 2.: Nach Textfestsetzung 1.4 sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen. Die gesamte Überbauung der Grundstücke ist durch die Grundflächenzahl 0,4 (max. 40 %) beschränkt. Zu 3.: Die zulässige Höhe wurde reduziert, es sind max. Firsthöhen von 9 bis 10 m möglich. Zu 4.: Für die Gestaltung der Fassaden sollen keine Festsetzungen aufgenommen werden, da keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird. Zu 5: Die Schottergärten sind bereits ausgeschlossen (siehe 1.7 der textlichen Festsetzungen im Entwurf, im Vorentwurf 1.6) Zu6.: Eine solche Festsetzung kann in dem B-Plan nicht getroffen werden. Diese sind nach TA Lärm entsprechend zu beachten.	
B 3	**Mario Apitz v. 14.07.2025**		
	im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Eilenburger Chaussee" im Ortsteil Doberschütz erhebe ich als unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer folgende Einwendungen:	Die Hinweise werden folgendermaßen behandelt:	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
	1. Die Art der baulichen Nutzung ist zwingend auf Einfamilienwohnhäuser einschließlich zugehöriger Nebengebäude zu beschränken. Der Bau von Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern ist vollständig auszuschließen, um eine dem Ortsbild entsprechende, maßvolle Bebauung sicherzustellen. 2. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude ist strikt auf 10 Meter zu begrenzen. Nur so lässt sich eine übermäßige bauliche Verdichtung vermeiden und eine ortsverträgliche Bebauung gewährleisten. 3. Die geplante verkehrliche Anbindung des Baugebietes über die B87 ist in der vorgesehenen Form aus rechtlichen und sicherheitsrelevanten Gründen abzulehnen. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort müssen Kraftfahrzeuge bei der Ausfahrt vollständig auf dem angrenzenden Gehweg zum Stehen kommen, um den Verkehrsfluss auf der B87 ausreichend einsehen zu können. Dies verstößt klar gegen § 12 Absatz 4 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), wonach das Halten auf Gehwegen grundsätzlich verboten ist, sofern es nicht ausdrücklich durch Verkehrszeichen erlaubt wird. Zusätzlich wird das allgemeine Rücksichtnahmegebot nach § 1 StVO verletzt, da hierdurch insbesondere Fußgänger in unzumutbarer Weise gefährdet und behindert werden. Aus diesen Gründen ist eine Zufahrt von dem geplanten Baugebiet auf die B87 unzulässig. Ich fordere die Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bei der weiteren Planungsentscheidung ein.	Zu 1.: Nach textlicher Festsetzung 1.1.1 sind die zulässigen Nutzungen genau definiert und auch die entsprechenden Ausschlüsse. Dabei wurde sich an der Umgebungs-bebauung orientiert. Einzel und Doppelhäuser sollen ebenfalls zulässig sein. Eine Notwendigkeit der Einschränkung wird nicht gesehen. Zu 2.: Die zulässige Höhe wurde reduziert, es sind max. Firsthöhen von 9 bis 10 m möglich. Zu 3.: Der Anschluss an die B 87 wird im Verfahren mit dem LASuV Leipzig und der Polizei rechtlich und technisch abgestimmt. Notwendige Maßnahmen werden in die Planung aufgenommen.	
B 4	**Rainer Richter v. 11.07.2025**		
	Als unmittelbarer Anlieger des geplanten Bebauungsgebietes, erwarte (fordere) ich, dass grundsätzlich nur Einfamilienwohnhäuser, keine Doppel- oder Reihenhäuser, und auch keine Gewerbebauten errichtet werden dürfen.	Die Hinweise werden folgendermaßen behandelt: Nach textlicher Festsetzung 1.1.1 sind die zulässigen Nutzungen genau definiert und auch die entsprechenden Ausschlüsse. Dabei wurde sich an der Umgebungs-	

Lauf.-Nr.	TÖB/Kurzinhalte	Stellungnahme der Verwaltung/Planer	Bemerkungen
		bebauung orientiert. Einzel und Doppelhäuser sollen ebenfalls zulässig sein. Eine Notwendigkeit der Einschränkung wird nicht gesehen.	
	Desweiteren fordere ich die maximale Firsthöhe der einzelnen Häuser pro Grundstück auf 10 Meter zu begrenzen.	Die zulässige Höhe wurde reduziert, es sind max. Firsthöhen von 9 bis 10 m möglich.	
	Ich weise auch noch einmal darauf hin, dass die Zufahrt zum Bebauungsgebiet von der B87 aus, eine potentielle Gefährdung des Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehres darstellt. Bei der Ausfahrt zur B87 aus dem Bebauungsgebiet muss das Fahrzeug mitten auf dem Fußweg anhalten, um einen ausreichenden Überblick über den B87-Fahrzeugverkehr zu erhalten. Eine Abrundung des Auf- bzw. Ausfahrtsbereiches wäre deshalb sinnvoll.	Der Anschluss an die B 87 wird im Verfahren mit dem LASuV Leipzig und der Polizei rechtlich und technisch abgestimmt. Notwendige Maßnahmen werden in die Planung aufgenommen.	

Ende

erarbeitet: IBS GmbH Pehritzsch in Zusammenwirken mit der Gemeindeverwaltung und den Fachplanern