

planaufstellende

**Gemeinde Doberschütz**

Kommune:

**Breite Straße 17**

**04838 Doberschütz**



Projekt:

**Bebauungsplan „Wohngebiet Paschwitz Landstraße“  
der Gemeinde Doberschütz,  
Ortsteil Sprotta-Siedlung**

nach § 13b BauGB (i.d.F. vom 23.06.2021)

### **Entwurf der Begründung**

**Stand nach Abwägungsbeschluss**



Projektentwickler  
und Erschließungs-  
träger:

**Firma BMF Baulandentwicklung SP UG  
Chopinstraße 16  
04103 Leipzig**

**Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan  
„Wohngebiet Paschwitz Landstraße“ in Doberschütz,  
Ortsteil Sprotta-Siedlung**

**Inhaltsverzeichnis:**

**1. Zweck des Planverfahrens/ Verfahrensrecht**

- 1.1. Entwicklung nach § 13b BauGB
- 1.2. konzeptionelle Grundlagen
- 1.3. Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung

**2. Ziele des Planverfahrens**

**3. Lage des Plangebietes Wohngebiet „Paschwitz Landstraße“**

**4. Räumliche Lage, technische und soziale Infrastruktur**

- 4.1. Doberschütz als Teil des „ländlichen Raumes“
- 4.2. Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung
- 4.3. Verkehrsanbindung
- 4.4. ÖPNV
- 4.5. Infrastruktur/ Versorger

**5. Städtebauliche Konzeption**

**6. kein Erfordernis eines Umweltberichtes**

**7. textliche Festsetzungen zur geplanten Bebauung**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

- 7.1. Art der baulichen Nutzung
- 7.2. Maß der baulichen Nutzung
- 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 7.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
- 7.5. Grundstückseinfriedungen

**II. Festsetzungen zum Schallschutz**

**III. Nachrichtliche Übernahmen aus der TÖB-Beteiligung**

**IV. Sonstiger Hinweis**

**8. Baugrundverhältnisse**

- 8.1. Schichtenaufbau
- 8.2. Gründungsempfehlungen

- 8.3. Regenwasserversickerung
- 8.4. keine Kampfmittelgefährdung
- 8.5. kein Bergbauschadengebiet

## **9. Vermessungsarbeiten**

## **10. Rechtsgrundlagen**

**Anlage 1 – Geotechnisches Gutachten vom 04.06.2021**

**Anlage 2 – Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Lücking und Härtel vom 10.03.2022**

## 1. Zweck des Plan-Verfahrens / Verfahrensrecht:

### 1.1. Entwicklung nach § 13b BauGB

Die Gemeinde Doberschütz hat am 02.11.2021 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Paschwitz Landstraße“ in Doberschütz, Ortsteil Sprotta-Siedlung gemäß § 13b BauGB i.d.F. vom 23.06.2021 beschlossen.

Mit dem „beschleunigten Verfahren“ des § 13a / 13 b BauGB werden für die Kommunen Rahmenbedingungen geschaffen, die die Beplanung von innerörtlichen Flächen erleichtert.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von bestehender Einfamilienhausbebauung umschlossen. Im Norden verbleibt eine Brachfläche bis zur B87. Die umgebende Einfamilienhausbebauung wird für das Plangebiet analog festgesetzt. Der Planbereich wird mit dem Ziel der Nachverdichtung unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur überplant, sodass es sich um den klassischen Fall einer Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt.

Bei Anwendung des § 13b BauGB ist die nach § 13a Absatz 1 Satz 2 mögliche Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> begrenzt auf 10.000 m<sup>2</sup>. Dass diese Begrenzung eingehalten wird, zeigt die nachfolgende Tabelle.

#### Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>davon maximal überbaubare Fläche bei GRZ =0,4</b>
allgemeines Wohngebiet inkl. Fläche Kindergarten	18.210 m <sup>2</sup>	7.284 m <sup>2</sup>
50 m <sup>2</sup> mögliche Überschreitung der GRZ laut Satzung für max. 25 Baugrundstücke		1.250 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraßenflächen inkl. Öffentliches Parken	2.330 m <sup>2</sup>	
Gesamtfläche	20.540 m <sup>2</sup>	8.534 m <sup>2</sup>

### 1.2. konzeptionelle Grundlagen

Das Plangebiet, eine Teilfläche des Flurstücks 92/14, Flur 1 der Gemarkung Sprotta, hat eine Fläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> und wird im Süden begrenzt durch die Paschwitz Landstraße, an die sich Einfamilienhausbebauung anschließt und im Osten und Westen durch bestehende Einfamilienhausbebauung.

Im Norden erstreckt sich das Plangebiet ca. 35 Meter über die Verlängerung der Weststraße nach Osten hinaus.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem § 13a/ 13b BauGB die Intention, brachliegende innerörtliche Flächen bzw. Flächen die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen einer Nutzung durch Wohnbebauung zuzuführen und dabei die vorhandene örtliche Infrastruktur auszunutzen, anstatt neue Vorhaben auf der „grünen Wiese“ zu entwickeln, für die Infrastruktur erst geschaffen werden müsste.

Dies ist vorliegend der Fall, da nach vorliegender Auskunft der Ver- und Entsorgungsfirmen sämtliche Medien ausreichend dimensioniert in der Paschwitz Landstraße anliegen bzw. neu herangeführt werden (Telekom-Glasfaser).

Die Kommune verbindet mit der Entwicklung dieser Fläche die Absicht einen attraktiven Wohnbaustandort zu schaffen. Sie will damit insbesondere Grundstücks-Angebote bereitstellen für Bürger, die in ihre ursprüngliche Heimat zurückkehren wollen bzw. die Familienzuwachs haben und mehr Platz brauchen. Weiter für junge Familien, die in die Nähe der Eltern ziehen wollen und Familie, die ihre Wohnverhältnisse verbessern wollen.

Im Rahmen des § 13a / 13b BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Bevölkerung, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 und § 4 BauGB abgesehen werden, sodass sich, -wie hier vorgesehen- dem Aufstellungsbeschluss der Billigungs- und Offenlegungsbeschluss anschließen kann.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a / 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Paschwitz Landstraße“ wird größtenteils aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz entwickelt, der für die beabsichtigte Fläche des Plangebietes „WA“ vorsieht, was mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Betreffend die Fläche nördlich der verlängerten Weststraße wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes „Wohngebiet Paschwitz Landstraße“ wird eine Fläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche versiegelt, sodass den Voraussetzungen des § 13a / 13 b Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 Rechnung getragen ist (vergleiche Flächenbilanz, vorstehende Ziffer 1.1).

Das Plangebiet ist nicht Vorbehaltsfläche für den geplanten Neubau der B87n.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken wird begünstigt durch die Nähe der Gemeinde Doberschütz zu Erholungsgebieten wie der „Dübener Heide“ zur „Kiesgrube“ mit ihren Sport- und Freizeitangeboten sowie ihrer verkehrsgünstigen Lage zu den Städten Torgau, Eilenburg und Wurzen sowie zur Großstadt Leipzig.

Die Vorprüfung ergab, dass das Plangebiet nicht im Bereich des „LSG Dübener Heide“, des „NSG Vereinigte Mulde“ sowie des FFH-Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldeau“ liegt.

### 1.3. Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung

Gemäß RPI WS 2008 und des RPI L-WS ist die Gemeinde Doberschütz als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt.

Vor allem dort soll gemeindliche Siedlungsentwicklung stattfinden, in den Ortsteilen soll der Schwerpunkt auf Eigenentwicklung liegen, getrieben zum Beispiel von:

- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse
- den Ansprüchen der ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf angemessene Wohnmöglichkeiten für deren Mitarbeiter
- den Ansprüchen rückzugswilliger ehemaliger Bewohner des Gemeindegebietes nach ausreichenden Ansiedlungsmöglichkeiten.

Aktuell gibt es im Siedlungskern „Doberschütz“ keine Pläne für die Entwicklung neuer Flächen, die für Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind.

Das Plangebiet „Wohngebiet Paschwitz Landstraße“ ist daher auch für Interessenten aus dem Siedlungskern selbst derzeit die einzige Möglichkeit, innerhalb ihrer Gemeinde neu bauen zu können. Im gegenständlichen Plangebiet entstehen insgesamt ca. 24 neue Bauplätze, von denen Stand Januar 2022 bereits 19 notariell reserviert sind. Von denen sind:

- ca. 20% sind Rückkehrer
- ca. 40% sind Ortsansässige, die ihre Wohnverhältnisse verbessern wollen
- ca. 10% wollen die Häuser ortsansässigen zur Miete anbieten
- ca. 30% wollen ihren Lebensmittelpunkt künftig in Sprotta-Siedlung finden, da das moderne Arbeiten über Internet die Anwesenheit beim Arbeitgeber nicht mehr erfordert bzw. sie künftig in der näheren Umgebung arbeiten wollen.

Das Vorhaben steht daher im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

**Ca. 17.000m<sup>2</sup> des Plangebietes sind im Übrigen in dem seit 2012 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für Wohnen (WA) verzeichnet.**

## **2. Ziele des Planverfahrens:**

### 2.1.

Mit Hilfe des mit Beschluss vom 02.11.2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens will die Gemeinde das innerörtliche Gelände einer neuen, der derzeitigen Nachfrage entsprechenden Nutzung als Einfamilienhaus-Wohnstandort zuführen, die auch die Umgebung prägt.

### 2.2.

Mit der geplanten Ausweisung von ca. 24 Wohnbaugrundstücken und ca. 14 öffentlichen Besucherparkplätzen will die Gemeinde Bauwillige im Gemeindegebiet halten und Neubürger, teilweise auch Rückkehrer gewinnen.

Auf der für soziale Zwecke gekennzeichneten Fläche des Bebauungsplanes wird die Gemeinde eine Kindertagesstätte errichten.

### 2.3.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Paschwitzer Landstraße“ sind im vorliegenden Entwurf so gewählt, dass die Bauherren bei der geplanten Bebauung im Rahmen des gesetzlich Möglichen weitgehende Gestaltungsfreiheit haben, um ihre individuellen Wohnwünsche realisieren zu können.

Der Erschließungsträger gibt die erschlossenen und vermessenen Grundstücke bauträgerfrei ab.

### **3. Lage des Wohngebietes „Paschwitzer Landstraße“:**

Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz und bietet eine geschützte, ruhige Wohnlage.

Sämtliche Baugrundstücke sind nach dem vorliegenden Erschließungskonzept nach Süden orientiert.

Dem Bebauungsplangebiet schließt sich nach Norden eine ca. 12.000 m<sup>2</sup> große Brachfläche an.

Das Plangebiet besteht aus einer ca. 21.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 92/14, Flur 1 der Gemarkung Sprotta.

### **4. Räumliche Lage, technische und soziale Infrastruktur:**

#### 4.1.

Der Ortsteil Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz mit insgesamt ca. 820 Einwohnern schließt sich unmittelbar östlich an die Kreisstadt Eilenburg an.

Die Gemeinde Doberschütz liegt im „ländlichen Raum“ und ist Teil der Planungsregion „Leipzig-West Sachsen“.

#### 4.2.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen (Stand 2013) ist der „ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungs-strukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens- und Naturraum weiter zu entwickeln, wozu der geplante Wohnstandort mit künftig ca. 100 Bewohnern einen Teil beitragen wird.

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Regionalplan „Leipzig-West Sachsen“ und im Entwurf des Regionalplan „Leipzig-West Sachsen“ ausgewiesenen Entwicklungsachse Leipzig - Eilenburg - Torgau - Cottbus - Posen, stimmt mit diesem überein und entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß den Zielen des „Regionalplanes West Sachsen“ ist auf einen sparsamen Umgang mit Flächen hinzuwirken. Dieser Forderung wird mit vorliegender Planung Rechnung getragen:

Nur knapp 10% der Fläche wird für die Erschließung der Baugrundstücke benötigt.

#### 4.3.

Doberschütz OT Sprotta-Siedlung liegt ca. 25 km östlich des Oberzentrums Leipzig, mit dem Auto ist es straßenseitig über die B 87 in ca. 40 Minuten und bahnseitig in ca. 27 Minuten aus erreichbar.

Der Flughafen Leipzig liegt ca. 38 km vom OT Sprotta-Siedlung entfernt.

#### 4.4. Bus

Die Buslinie 229 fährt regelmäßig zum Bahnhof Eilenburg.

#### 4.5. Infrastruktur / Versorger

Die um den geplanten Wohnstandort liegende Infrastruktur ist nach Aussagen der Ver- und Entsorger ausreichend, um die aus dem Neubaugebiet erwachsende Nachfrage zu decken. Zur Sicherung der Erschließung werden zwischen dem Erschließungsträger und den zuständigen Ver- und Entsorgungsfirmen entsprechende Verträge abgeschlossen.

Dies sind für:

#### Trink- und Löschwasser: Versorgungsverband „Eilenburg-Wurzen“

Der VEW bestätigt, dass aus dem öffentlichen Netz in der Paschwitz Landstraße ausreichend Trink/ Löschwasser zur Verfügung steht. Eine Verbindung zu der Trinkwasserleitung in der Weststraße wird gefordert und hergestellt.

#### Schmutzwasser: AZV „Mittlere Mulde“

Das in Wohngebiet anfallende Schmutzwasser kann dem Kanalnetz zugeführt werden. Für jedes Grundstück ist ein Hausanschluss DN 150 vorzusehen.

Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken belassen werden.

#### Strom: Firma Mitnetz Strom

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf Grund der Bedarfsanmeldung der Kunden.

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Trafo-Station notwendig, entsprechend dem Standort-Vorschlag.

#### Erdgas: Firma Mitnetz-Gas

Die gastechnische Erschließung ist möglich.

#### Telekommunikation: Deutsche Telekom – NL Leipzig

Der Standort wird mit Glasfaser-Technik erschlossen.

Bezüglich weiterer Vorgaben der Versorger wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

## **5. Städtebauliche Konzeption**

Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zum jetzt vorliegenden Entwurfs-Vorschlag wurden verschiedenen Planungsvarianten untersucht.

Mit dem jetzt vorliegenden Entwurf wird derjenigen Variante der Vorzug gegeben, bei der die Südausrichtung der einzelnen Baugrundstücke optimiert und der Flächenverbrauch für die künftig öffentliche Erschließungsstraße minimiert wird.

Die außermittig geplante Erschließungsstraße erlaubt variable Grundstücksgrößen, je nach Wunsch der Bauherren.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes wird als gemischt genutzte Anliegerstraße ausgeführt und nach Fertigstellung öffentlich gewidmet.

Durchgangsverkehr von und zur Weststraße aus dem Plangebiet wird nicht möglich sein. Die in der Planzeichnung vorgesehene Verbindung zwischen dem Wendehammer im Norden und der Weststraße soll nur in Notfällen offen sein.

Abfallbehälter sind auf privatem Grund vorzusehen. Sie sollen von der Straße aus nicht einsehbar angeordnet und möglichst mit Sichtblenden/ Hecken verkleidet werden.

## **6. kein Erfordernis eines Umweltberichtes**

Bei Bebauungsplänen die auf der Grundlage des § 13a / 13b BauGB entwickelt werden, entfällt das Erfordernis eines Umweltberichtes.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

## **7. textliche Festsetzung zur geplanten Bebauung**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

#### 7.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und Ziffer 3 BauNVO.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 sowie Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### 7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

7.2.1. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt (§ 17, 19 BauNVO).

7.2.2. Zulässig sind Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 9,00 m in maximal zwei Vollgeschossen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

7.2.3. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

7.2.4. Mit Ausnahme der Fläche „Kindergarten“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

7.3.1. Im Plangebiet wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Auf der Fläche nordöstlich des Wendehammers ist die Errichtung von Gebäuden zur Kinderbetreuung zulässig.

7.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

### 7.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufelder zulässig. Diese dürfen in Summe mit max. 50 m<sup>2</sup> die zulässige GRZ von 0,4 überschreiten.

Die Einfahrten zu Garagen müssen zur erschließenden Straße einen Mindestabstand von 3 m aufweisen.

Fahrwege sind in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen.

Je Hauseinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken anzulegen.

### 7.5. Grundstückseinfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen nicht durch Mauern eingefriedet werden. Ausgenommen hiervon sind massiv gebaute Garagen in der gesetzlich zulässigen Länge.

## **II. Festsetzungen zum Schallschutz**

Für das Vorhabengebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind der schalltechnischen Stellungnahme mit der Berichtsnummer 0949-G-09-10.03.2022/0 der Lücking und Härtel GmbH mit Stand vom 10.03.2022 zu entnehmen.

Für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme eines 6,0 m breiten Streifens entlang der „Paschwitz Landstraße“ ist die festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte ausgeglichen, wenn bei der geplanten Bebauung die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik nach Gebäudeenergie-Gesetz (GEG) eingehalten und somit die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Außenbauteile für die Lärmpegelbereiche I bis III eingehalten wird.

Für Bebauung innerhalb des 6,0 m breiten Streifens entlang der „Paschwitz Landstraße“ sind Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit (Schlaf- und Wohnräume, Kinderzimmer) auf der dem Lärm abgewandten Seite vorzusehen oder die Anforderungen im Lärmpegelbereich IV durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 angegeben und wird auszugsweise für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet.

Tabelle Zuordnung Lärmpegelbereich - maßgeblicher Außenlärmpegel - Auszug

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
	La[dB]
II	60
III	65
IV	70

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung werden entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt:

Auswahl und Aufstellungsort von Luft-Wärmepumpen bzw. Klima- oder Lüftungsgeräten sollen entsprechend LAI- Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 28.08.20213 vorgenommen werden.

### III. Nachrichtliche Übernahmen aus der TÖB-Beteiligung

1. Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten, besteht für die Grundstückseigentümer die Pflicht, diese unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, mitzuteilen.

2. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden. Versickerungsanlagen müssen nach DWA A 138 oder nach RAS Ew dimensioniert werden. Bei Versickerungen in Auffülle ist deren Schadlosigkeit nachzuweisen.

Für die Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser ist DWA M 153 heranzuziehen.

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

3. Der Mutterboden ist zu Beginn der Bauarbeiten gem. DIN18915 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer oberbodengerechten Nutzung zuzuführen.

4. Die Baugrundstücke müssen sich gegen Rückstau in Anlehnung an DIN 1986-100 aus dem öffentlichen Entwässerungsnetz schützen. Maßgebliche Rückstauenebene nach der Satzung des Abwasserzweckverbandes ist die Straßenoberkante. Anbindungen von Drainagen beziehungsweise die Einleitung von Oberflächenwasser in das Abwassernetz sind untersagt.

5. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Radon-Vorsorgegebietes. Generell wird der vorsorgende Schutz vor Radon empfohlen.

Es wird angeraten, für die einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Auf Grund des Bodenaufbaus ist es denkbar, dass Geothermie Bohrungen seitens der Genehmigungsbehörde begrenzt werden.

6. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, an der bekannt oder den Umständen

entsprechend zu vermuten ist, das sich dort Kulturdenkmale befinden. Die bauausführenden Firmen werden hiermit auf ihre Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Im Fall von Funden ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in 01190 Dresden zu informieren.

7. Beim Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen muss die BImSchV eingehalten werden.

#### **IV. sonstiger Hinweis**

Beim Anlegen der Hausgärten soll das Leitprojekt „Heidegärten“ des Naturparkes „Dübener Heide“ berücksichtigt werden.

Auf Schottergrundstücke soll verzichtet werden.

### **8. Baugrundverhältnisse**

Der Baugrund wurde im Auftrag des Erschließungsträgers von der Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung Dresden, begutachtet.

6 Rammkernsondierungen mit einer Aufschlusstiefe von 5,0 m wurden durchgeführt.

Das Geotechnische Gutachten datiert vom 04.06.2021.

#### 8.1. Schichtenlage

Es wurde eine Mutterbodenschicht von ca. 0,4 m angetroffen, darunter eine Schicht „Decksande“ mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 0,9 m, darunter „Talkies“ mit einer Mächtigkeit von 2,0 und 3,2 m.

Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 3,5 m angetroffen.

#### 8.2. Gründungsempfehlung

Für die Gründung von Bauwerken empfiehlt das Gutachten gemäß DIN 1054 2010-12 eine frostsichere Gründungstiefe vom 0,8 m.

#### 8.3. Regenwasserversickerung

Laut Gutachten sind die Versickerungswerte des Bodens ausreichend, um das Regenwasser der Straße und der privaten Grundstücke versickern zu können.

#### 8.4. keine Kampfmittelgefährdung

Angaben zu einer Kampfmittelgefährdung liegen nicht vor

#### 8.5.

Das Plangebiet ist keiner Erdbebenzone zuzuordnen, liegt nicht in bekannten Bergschadensgebieten und gehört nicht zum Radonvorsorgegebiet.

## 9. Vermessungsarbeiten

Mit sämtlichen Vermessungsarbeiten ist seitens des Erschließungsträgers das Büro des öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Rainer Esch, Eilenburg betraut.

## 10. Rechtsgrundlagen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017

(BGBl.I.S.3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.März

2020

(BGBl.I.S. 587) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I.S. 3786).

BImSchG (2019): Bundes- Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl.I.S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.April 2019 (BGBl.I.S. 432) geändert worden ist.

FNP (2012): Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 23.06.2005, RgNr. 08/13/2005, AZ:51-2511.10/5474/05, zuletzt berichtigt 2022.

PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I.S. 1990 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.I.S.1057).

Regionalplan Westsachsen (2008):

beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntgabe nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.08.2008.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Entwurf 2017 (2015):

Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 29.05.2015

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I.S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I.S. 2808), geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Dezember 2018 (BGBl. I.S. 706), geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.Mai 1993 (SächsGVBl.S. 644) geändert worden ist.

Anlage 1- geotechnisches Gutachten von 04.06.2021

Anlage 2- Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Lücking und Härtel vom 10.03.2022