

**PLANUNG:**

## **1. Änderung**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
"Erweiterung Mahlitzscher Weg"  
der Stadt Dommitzsch**

**PLANAUFSTELLENDEN KOMMUNE:**

Stadt Dommitzsch

Markt 1

04880 Dommitzsch

## **Begründung**

**VERFAHRENSSTAND:**

## **Satzung**

**BEARBEITERIN:**

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

**BÜRO:**

IBS GmbH

Pehritzsch

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

Tel.: 034241 / 52 68 13

Fax: 034241 / 52 68 14

**Inhalt**

1. Plangrundlage	3
2. Bereich der Änderung - Allgemeines	3
3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung	3
4. Rechtsgrundlage	4
5. Vorbereitende Bauleitplanung	4
6. Verfahren	4
7. geplante Änderungen	5
7.1 Änderungen im Satzungstext	5
7.2 Änderungen im Lageplan	7
8. Umweltprüfung – Umweltbericht	7
9. Erschließung	8
10. Hinweise	8
10.1 Natürliche Radioaktivität	8
10.2 Geologie	9

## 1. Plangrundlage

Mit dieser 1. Änderung soll die seit 01.10.2003 rechtswirksame Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg“ geändert werden. Da der Satzungstext, die Planzeichnung und die Begründung unterschiedlich bezeichnet waren, soll die 1. Änderung den Namen „1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Erweiterung Mahlitzscher Weg“ der Stadt Dommitzsch“ erhalten.

## 2. Bereich der Änderung - Allgemeines

Der Planbereich des Satzungsgebietes befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Dommitzsch in der Gemarkung Dommitzsch auf der Flur 5.

Betroffen von der 1. Änderung ist das gesamte Satzungsgebiet mit den Flurstücken 115/2 (teilweise), 115/3, 116/1 (teilweise), 117/1 (teilweise), 119/11, 119/18, 119/20 (teilweise), 119/21 (teilweise), 119/22 (teilweise) und 119/23 (teilweise).

Das Plangebiet ist ca. 0,99 ha groß. In der Begründung der bisher rechtswirksamen Satzung waren 0,72 ha angegeben. Die eigentliche Planfläche wurde durch die Änderung nicht vergrößert. Die Abweichung entstand durch das Flurstück 119/11, welches sich im Eigentum der Stadt Dommitzsch befindet und einen Grünstreifen beinhaltet. Des Weiteren war der Lageplan der alten Satzung nicht ganz maßstäblich mit einigen Ungenauigkeiten.

Alle Ausführungen in dieser Begründung beschreiben nur die geplanten Änderungen der Satzung.

## 3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

An die Stadt sind Bauwillige herangetreten, welche Gebäude mit geringeren Dachneigungen bauen wollen, die von der geltenden Satzung abweichen. Ein entsprechender Vorbescheid wurde von den Antragstellern eingereicht. Dieser wurde vom Bauordnungsamt des Landkreises abgelehnt, da eine Abweichung von den festgesetzten Dachneigungen die Grundzüge der Planung berührt und damit eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist.

Des Weiteren sind einige Festsetzungen zur Gestaltung enthalten, die aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich sind.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde von dem geschaffenen Baurecht am Standort kein Gebrauch gemacht. Die Bauweise soll den ortstypischen Charakter widerspiegeln, wobei jedoch auch neue Bauformen im Jahre 2021 ermöglicht werden sollten. Dem individuellen Stil der Bauherren in einer Wohnbebauung soll zukünftig auch berücksichtigt werden. Auch die prägende Umgebungsbebauung spricht nicht gegen die geplanten Änderungen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dommitzsch entschieden, die Satzung entsprechend zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg“ wurde in der Stadtratssitzung am 08.03.2021 gefasst.

Mit der Satzungsänderung sollen folgende Ziele angestrebt werden:

- Änderung der Geschossigkeit
- Erweiterung der Baugrenzen
- Wegfall der vorgeschriebenen Firstrichtungen
- Erweiterung von Stellplatzmöglichkeiten
- Ergänzungen der Straucharten zur Randeingrünung
- Erweiterung des zulässigen Dachneigungsbereiches
- Wegfall der vorgeschriebenen Fassadenfarben

#### **4. Rechtsgrundlage**

Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg“ erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Dommitzsch verfügt über einen genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Die Satzungsplanfläche ist darin als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Festsetzungen dieser Satzung entsprechen den Darstellungen des FNP.

Für die Planfläche dieser Satzung existiert kein anderer Bebauungsplan mit verbindlichem Baurecht.

#### **6. Verfahren**

Die rechtswirksame Satzung der Stadt Dommitzsch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Erweiterung Mahlitzscher Weg“ wurde als Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in

Kombination aufgestellt. An der Klarstellungssatzung soll mit diesem Änderungsverfahren nichts geändert werden. Die Änderung bezieht sich nur auf den Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die sogenannte Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie bietet sich an, wenn die vorhandenen Erschließungsanlagen noch nicht voll ausgelastet sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB und nach den Festsetzungen dieser Satzung. Voraussetzung dabei ist, dass die einzubeziehenden Flächen durch die angrenzende Bebauung geprägt sind, d.h. sie muss einen städtebaulichen Rahmen bilden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, sie dürfen weiterhin keine Vorhaben vorbereiten, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete) hervorrufen.

Diese genannten Bedingungen wurden mit der rechtswirksamen Satzung erfüllt. Durch die geringen Änderungen werden keine Sachverhalte geschaffen, die die genannten Bedingungen wesentlich beeinträchtigen.

Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Diese Vorschriften werden auch für die Änderung angewendet.

## **7. geplante Änderungen**

### **7.1 Änderungen im Satzungstext**

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Zwischenzeitlich wurden Grundstücksteilungen im Plangebiet vorgenommen. Die Flurstücke wurden entsprechend fortgeschrieben.

#### § 2 Festsetzungen:

Zu 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):

Die Geschossigkeit soll von ein auf maximal zwei Vollgeschosse geändert werden. Damit sollen auch evtl. Stadtvillen möglich sein.

Um die zukünftigen Gebäude am Ortsrand nicht maßgebend über die umliegende Bebauung hinausragen zu lassen und damit das Landschaftsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen, wurde eine maximale Firsthöhe von 10 m über die jeweils im Baubereich angrenzende Erschließungsstraße aufgenommen.

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

Zu 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

#### 2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden in der Tiefe um 5 m erweitert. Das Baufenster ist damit 20 m tief. Die Abstände zur Straße (5 m) sind unverändert. Damit sollen den künftigen Bauherren mehr Spielraum für eine mögliche Bebauung eingeräumt werden.

#### 2.3 Firstrichtung

Die vorgeschriebenen Firstrichtungen sollen entfallen, um keine Einschränkungen bei der Ausnutzung von Solarthermie auf Gebäuden zu bewirken.

#### 2.5 Anlage von Stellplätzen

Stellplätze waren nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit nur im Baufeld zulässig. Das hätte zur Folge, dass Stellplätze nicht im 5 m-Bereich zwischen Straße und Baufeld hergestellt werden könnten. Mit der Änderung wird der Sachverhalt bereinigt.

Zu 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Unter 3.1 wurden noch einheimische Sträucher für die Randeingrünung ergänzt, um die Auswahlmöglichkeiten zu erhöhen.

### § 3 Örtliche Bauvorschriften

Dachneigung:

Der zulässige Dachneigungsbereich wurde von ursprünglich 35° bis 48° auf 15° bis 48° erweitert. Damit sollen auch Gebäude im Bungalowstil und Stadtvillen möglich sein. Eine entsprechende Nachfrage ist vorhanden, welcher die Stadt entsprechend nachkommen will. Städtebaulich sind diese Bauformen vertretbar und die flacher geneigten Dächer sind in unmittelbarer Nachbarschaft mehrfach vorhanden.

Fassade:

Die festgesetzten Fassadenfarben „pastell in der Erdfarbenskala“ sollen entfallen. Eine solche Vorgabe wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

## § 4 Hinweise

### Bodenschutz:

Die Hinweise zu Bodenschutz wurden unter 4.1 des Satzungstextes an die aktuelle Rechtslage angepasst.

### Denkmalschutz

Die unter 4.2 des Satzungstextes genannten Grabungszeiträume beziehen sich auf die flächige Untersuchung des gesamten Gebietes. Die zügige Durchführung einer ersten Grabung im gesamten Planungsgebiet auf Kosten des Vorhabenträgers ist erstrebenswert, weil damit Planungssicherheit für die zukünftigen einzelnen Bauherren geschaffen werden kann.

### Immissionsschutz:

Nach Stellungnahme des unteren Immissionsschutzbehörde haben die Änderungen in der Satzung keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Änderungen andere Auswirkungen hervorgerufen werden, als durch die bestehende Satzung.

Zur Vermeidung von entsprechendem Konfliktpotential sind Hinweise zu Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) und Feuerungsanlagen (1. BImSchV) unter 4.3 des Satzungstextes aufgenommen worden.

## **7.2 Änderungen im Lageplan**

Im Lageplan wurden die Baugrenzen, wie oben beschrieben, um 5 m erweitert und die vorgeschriebenen Firstrichtungen sind entfallen.

Die Trinkwasserbestandsleitung wurde aufgenommen.

## **8. Umweltprüfung – Umweltbericht**

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf diese Einbeziehungssatzungen ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 (Eingriffsregelung) und § 9 Abs. 1a (Ausgleichsflächen) BauGB entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 (Ziele und wesentliche Auswirkungen) beizufügen. Eine Umweltprüfung nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Da die geplanten inhaltlichen Änderungen keine flächenmäßige Änderung des Geltungsbereiches oder eine dichtere Bebauung zulassen werden, sind auch keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu erwarten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bleiben unverändert.

Es werden auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, auf Wasser, Luft und Klima, auf Landschaft und biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB erwartet, welche durch die Änderung der Satzung hervorgerufen werden.

## 9. Erschließung

Trinkwasser:

Nach Hinweisen des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau - Westelbien befinden sich die vorhandenen TW-Versorgungsleitungen im Straßenrand,- bzw. Nebenbereich. Zu beachten ist dabei der Verlauf der TW-Versorgungsleitung DN 150 im südlichen Bereich des Erweiterungsgebietes gegenüber der Haus -Nr. 16. Hier verläuft die Leitungstrasse aus den öffentlichen in den privaten Bereich. Eine genaue Lagefeststellung (Ortung) ist aufgrund der nicht eindeutigen Bestandsunterlagen erforderlich um spätere Konfliktpunkte bestimmen zu können. Die Leitungstrasse ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Erdwärme:

Nach Hinweisen den unteren Wasserbehörde sind bei der Errichtung von Erdwärmeeinrichtungen gegebenenfalls Bohrteufen zu beachten, da sich der Standort innerhalb der Verbreitungsgrenzen des sogenannten Grundwasserleiters 5 befindet. Dieser qualitativ und quantitativ hochwertige Grundwasserleiter ist der Gewinnung von Trinkwasser vorbehalten und soll vor anthropogenen Eingriffen möglichst geschützt werden. Die Anträge sollten frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden.

## 10. Hinweise

### 10.1 Natürliche Radioaktivität

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

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

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

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor. 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.

## 10.2 Geologie

### Baugrund

Nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind regionalgeologisch im Planungsgebiet oberflächennah glazifluviale Sande und Kiese (Nachschüttbildungen) verbreitet, die von elsterkaltzeitlichen Sanden und Kiesen unterlagert werden. Den tieferen Untergrund bildet einheitlich eine tertiäre Schichtenabfolge aus Braunkohle, Sand, Schluff und Ton.

Die frost- und wasserempfindlichen bindigen Schichten (Ton, Schluff) wirken als Grundwasserstauer. Die rolligen Sande und Kiese wirken dagegen als Porengrundwasserleiter. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

In Abhängigkeit seiner Nutzungsgeschichte kann das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden sein.

In Auswertung der Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse des LfULG liegen nur im Umfeld des Planungsgebietes geologische Punktinformationen vor (u. a. Bohr-profile, Schichtenverzeichnisse, Grundwasserinformationen). Sofern Interesse an den Daten besteht, können diese unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert werden bzw. kann eine entsprechende Anfrage an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) gerichtet werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sogenannten Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Planungsgebietes beginnt dieser ab ca. 20 m NHN.

Die Glimmersandschichten / Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe um ca. 70 m begrenzt werden.

Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung standortkonkreter und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

#### Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang:

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, Hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden) durchgeführt, bittet das LfULG die Stadt Dommitzsch die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Verfügung zu stellen.

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z.B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

  
erarbeitet: Frau Sawatzki  
IBS GmbH  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz, OT Pehritzsch