

# HESS - BAUPLANUNGSBÜRO

Bauplanung für Neubau und Sanierung

Statik und Tragwerksplanung

Bauleitung

Gutachten

Denkmalsweg 4, 04860 Süptitz

Funk: 0151-16052591

E-Mail: [HESS-Bauplanung@t-online.de](mailto:HESS-Bauplanung@t-online.de)

## Begründung (Teil B)

der Außenbereichssatzung  
nach § 35 Abs. 6 BauGB

„Tauschwitz“  
in 04886 Arzberg

gemäß § 9(8) BauGB

bestehend aus : Planzeichnung vom 25.02.2026 (Teil A)  
mit Textteil B vom 25.02.2026

|                 |                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorhaben        | Außenbereichssatzung<br>nach § 35 Abs. 6 BauGB<br>„Tauschwitz“ in 04886 Arzberg     |
| Planverfasser : | HESS - Bauplanungsbüro<br>Dipl.-Ing (FH) Jan Hess<br>Denkmalsweg 4<br>04860 Süptitz |

---

aufgestellt,  
Torgau, den 25.02.2026

Dipl.-Ing (FH) Jan Hess  
HESS-Bauplanungsbüro

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Ausgangssituation zur Außenbereichssatzung „Tauschwitz“**

- 1.1 Gegenstand der Planung
- 1.2 Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2.1 Allgemeine Angaben
  - 1.2.2 Begrenzungen des Plangebietes
  - 1.2.3 Bisherige Nutzung der vom Plangebiet umfassten Flächen
  - 1.2.4 Altlasten
  - 1.2.5 Leitungsbestand
- 1.3 Ziel und Zweck der Außenbereichssatzung
- 1.4 Auswirkungen der Außenbereichssatzung
- 1.5 Aussagen zu Anschlusspunkten öffentlicher Versorgungsträger und zum Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

### **2. Textliche Festsetzungen (in Ergänzung der Angaben auf der Planzeichnung)**

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Sonstige Anmerkungen
- 2.3 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

### **3. Anlage 1: Flurkartenauszug vom 01.03.2022**

### **4. Anlage 2: Übersichtplan mit Kennzeichnung des Standortes des Plangebietes**

### **5. Anlage 3: Stellungnahme zum Artenschutz vom Büro Lücking und Härtel vom 15.01.2026**

### **6. Anlage 4: Angaben zur Löschwasserversorgung im OT Tauschwitz**

---

## **1. Ausgangssituation zur Außenbereichssatzung „Tauschwitz“**

### ***1.1 Gegenstand der Planung***

Nach BauGB § 35 (6) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspreche oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der geplanten Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB schafft die Gemeinde Arzberg die Voraussetzungen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder dass durch sie die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Es ist vorgesehen, die das Plangebiet umfassten Flächen für eine Nutzung und Errichtung von Wohngebäuden mit Nebengebäuden und kleineren Handwerks- u. Gewerbebetrieben auszuweisen. Zulässig sein soll die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Dazu gehört das Auffüllen von Baulücken in bebauten Bereichen durch Neubauten sowie auch die Erweiterung von Wohngebäuden sowie deren Nutzungsänderung auf Vorhaben, die auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen können.

Bei der vorliegenden Planung soll es sich um eine Satzung der Gemeinde Arzberg handeln, die aus städtebaulichen Gründen aufgestellt wird.

## **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.2.1 Allgemeine Angaben**

Tauschwitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Arzberg im Landkreis Nordsachsen. Der weilerartige Ortsteil liegt nordöstlich von Belgern und südöstlich des Ortsteils Köllitsch auf einer Schwemmlandlage der östlichen Elbniederung. Die Kreisstraße 8914 erfasst das Dorfverkehrsmäßig auch im Fährbetrieb über die Elbe.

Tauschwitz hat sich aus einem Einzelgut mit einer Häusergruppe eines Ortsadligen entwickelt. 1299 nannte sich das Gut und die Gruppe von Häusern Heinricus et Eberhardus de Tuschewycz. Bis 1535 entwickelte sich der Name Tauschwitz. Der 1299 erwähnte Herren- sitz gehörte 1925 zu Köllitsch. 1529 lebten im Gut vier Personen, 1918 waren es 191 und 1950 104. Die Bewohner waren in Belgern gepfarrt und gehörten zur Kirchgemeinde Blumberg. Die übergeordnete Behörde saß 1551 in Mühlberg/Elbe, 1816 in Liebenwerda und ab 1952 in Torgau. Das Gut mit 295 Hektar Land wurde dann ein Vorwerk und später ein Rittergut und nach 1945 enteignet.

Mit der Eingemeindung von Köllitsch nach Arzberg am 1. September 1965 wurde Tauschwitz ein Ortsteil dieser Gemeinde.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS) als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) festgelegt. Der Regionalplan Leipzig- Westsachsen ist mit der erfolgten Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 verbindlich.

### **1.2.2 Begrenzungen des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist der Planzeichnung Teil A vom 25.02.2026 zu entnehmen.

Das Vorhabengrundstück wird nördlich und südlich von der Fährstraße umschlossen und umfasst die Flurstücke 23, 24, 34/1, 26, 27 (Fährstraße), 28, 29, 34/2 (Teilbereich entsprechend Planzeichnung A) und 35/1 (Fährstraße) sowie 40/1 und 41/1. Nach derzeitiger planungsrechtlicher Beurteilung befinden sich alle Grundstücke im Außenbereich und werden baurechtlich nach § 35 BauGB bewertet.

Bestehende Gebäude (mit Ausnahme von Bauruinen) können genutzt und unterhalten werden. Neubauten sollen auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken grundsätzlich möglich sein, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

### 1.2.3 Bisherige Nutzung der vom Plangebiet umfassten Flächen

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Flurstücke 23, 24 und 34/1 | Wohnhaus mit Nebengebäuden; bewohnt |
| Flurstück 26               | zurzeit unbebaute Fläche            |
| Flurstück 27               | Anliegerstraße                      |
| Flurstück 28               | Wohnhaus mit Nebengebäuden; bewohnt |
| Flurstück 29               | Wohnhaus mit Nebengebäuden; bewohnt |
| Flurstücke 35/1 und 34/2   | Anliegerstraße                      |
| Flurstück 41/1             | Wohnhaus mit Nebengebäuden; bewohnt |
| Flurstück 40/1             | Wohnhaus mit Nebengebäuden; bewohnt |

### 1.2.4 Altlasten

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltk) vom 29. Juni 2007, enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 4. Dezember 2023 (SächsABI. SDr. S. S 315) wird im Freistaat Sachsen ein digitales Altlastenkataster geführt in dem alle im Freistaat Sachsen bekannten Altstandorte und Altablagerungen im Sinne von § 2 Abs. 5 und 6 des BBodSchG sowie betriebene und stillgelegte Deponien erfasst werden.

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Flächen sind nach vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (ALK 4.21) erfasst.

Ergeben sich allerdings im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen / Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

### 1.2.5 Leitungsbestand

Eine öffentliche Erschließung (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) ist im Plangebiet gegeben.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die öffentlich in der Anliegerstraße vorhandene Trinkwasserleitung.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die in der Anliegerstraße befindliche öffentliche Kanalisation. Öffentliche Kanäle zur Ableitung des Niederschlagswassers existieren nach Auskunft des Zweckverbandes Beilrode - Arzberg nicht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

Sämtliche im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind bzw. können sowohl an die öffentliche Trinkwasserversorgung als auch an die Schmutzwasserentsorgung angebunden werden.

Die Elektroenergie sowie Telekommunikation ist im Plangebiet entsprechend im Bestand gesichert

## 1.3 Ziel und Zweck

Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend Landwirtschaftlich geprägt sind und denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann die Gemeinde gern.  
§ 35 BauGB durch Satzung bestimmen, dass wohnzwecken dienende Vorhaben dann bauplanungsrechtlich zulässig werden. Der Bau von Wohnhäusern im Außenbereich wäre damit begünstigt

Durch die Außenbereichssatzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich

- für den Bestand und
- für neu geplante Einfamilienwohnhäuser mit Nebengebäuden
- für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie
- für eventuell, geplante maßvolle Erweiterungen und Anbauten / Umbauten

geschaffen werden.

In dünn besiedeltem ländlichem Raum kann nach den örtlichen Gegebenheiten eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bereits bei fünf Häusern angenommen werden. Für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB genügt es daher, dass in dem betreffenden Plangebiet eine Wohnbebauung vorhanden ist, die nach Zahl und Größe der Gebäude im Verhältnis zu der sonstigen Bebauung nicht völlig untergeordnet ist. Dies ist der Fall.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich als bauliche Anlagen zurzeit ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden es kann somit festgestellt werden, dass es sich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung geht dabei nicht wesentlich über die vorhandene Bebauung hinaus.

Begünstigt werden sollen durch die Außenbereichssatzung ausschließlich Vorhaben, die Wohnzwecken dienlich sind. Begünstigt werden sollen auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Der Begriff „klein“ ist städtebaulich - strukturell zu verstehen. Die Vorhaben müssen der kleinteiligen Baustruktur von Außenbereichssiedlungen entsprechend und sich gegenüber der Wohnnutzung nachrangig unterordnen.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden mit dieser Außenbereichssatzung im Allgemeinen nicht getroffen, weil damit kein grundlegend neues Baugebiet ausgewiesen werden soll. Die mögliche Bebauung orientiert sich am Bestand bzw. der BauNVO. Weitere Vorhaben (Neu-, An- und Umbauten) dienen lediglich einer Lückenschließung. Es soll keine Erweiterung einer Splittersiedlung erfolgen.

#### **1.4 Auswirkungen der Außenbereichssatzung**

Eine aus der Umsetzung der Außenbereichssatzung resultierende erhöhte Immissionsbelastung ist nicht gegeben, womit auch keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwähnen sind. Der Ver- und Entsorgungsverkehr im Plangebiet wird sich gegenüber dem Bestand nur unwesentlich erhöhen; auch ist eine nennenswerte Erhöhung des Kfz-Aufkommens dadurch nicht zu erwarten.

Negative, die Umwelt außerordentlich beeinträchtigende Auswirkungen können durch die geplante Erschließung und Umsetzung der Außenbereichssatzung nicht befürchtet werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Ein geschützter Tierbestand im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Beeinträchtigende Auswirkungen auf Natur und Landschaft bezüglich der Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen sind nicht relevant und im Bestand nicht gegeben. Ebenso zählt das Plangebiet nicht zum FFF-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat).

Demzufolge muss auch keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes wurde vorgenommen. Das Ergebnis wurde in einer Stellungnahme durch das Büro Lücking und Härtel vom 15.01.2026 zusammengefasst und dokumentiert (Anlage 4).

Gemäß § 1 BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Baubedingte Bodenbelastungen müssen auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß beschränkt bleiben.

Entsprechende Hinweise wurden im Textteil der Planzeichnung unter Punkt 4.2 gegeben.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass die Realisierung der geplanten Außenbereichssatzung im angemessenen Verhältnis zur bisherigen Grundstücksnutzung und der sich im Bestand befindlichen Bebauung und Grundstücksnutzung steht, den Forderungen an das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO entspricht und die gegenwärtige Grundstückssituation sich nicht wesentlich ändert.

### **1.5 Aussage zu Anschlusspunkten der Versorgungsträger und zum Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz**

Die Bestandssituation zur Erschließung mit öffentlichen Versorgungsmedien wurde bereits im Punkt 1.2.5 beschrieben. Eine neue bzw. erweiterte Erschließung des Plangebietes hinweg mit Ausnahme von Strom, Telekom, Trink- u. Schmutzwasser ist nicht geplant und auch nicht Gegenstand dieser Außenbereichssatzung. Die Niederschlagswasserentsorgung wird wie bisher vorzugsweise durch Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen.

Es ist anzustreben, dieses auf dem Grundstück für Bewässerungszwecke zu nutzen bzw. möglichst flächenhaft über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es muss gewährleistet sein, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und dass ein ausreichender Abstand zwischen der Sohle einer eventuellen Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird.

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Zufahrten so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang H zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziff. 4 SächsBRKG ausschließlich Städten und Gemeinden.

Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs enthält das vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 und ff. Im Plangebiet mit Wohnbebauung muss die Löschwasserversorgung mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Unterlagen der vorhandenen Löschwasserbereitstellung sind der Anlage 4 zu entnehmen.

## **2. Textfestsetzungen (in Ergänzung der Angaben auf der Planzeichnung)**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO): Zulässig sind Wohngebäude mit Nebengebäuden und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe - siehe Planzeichnung Teil A vom 25.02.2026.

Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO (gilt nur für Neubauten und wesentliche bauliche Änderungen) max. Firsthöhe = 10,00 m, Bezugspunkt ist Straßenoberkante Anliegerweg jeweils im Bereich des betreffenden Grundstückes festgesetzt.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen, da mit der Außenbereichssatzung kein neues Baugebiet ausgewiesen wird.

## **2.2 Sonstige Anmerkungen**

Alle im Bestand vorhandenen Grünflächen und Gehölze sind so weit diese nicht zur überbaubaren Fläche zählen, zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten.

## **2.3 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften**

### Hinweis Wasserrecht:

Sollten für die Beheizung von Gebäuden Erdwärmesondenanlagen zum Einsatz kommen, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit auf dem eigenen Grundstück ist nachzuweisen. Niederschlagswasser darf nur erlaubnisfrei versickert werden, wenn §§ 3 - 6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung erfüllt sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers schadlos, das heißt ohne Schädigungen durch Wasseransammlungen und Abflüsse am Standort erfolgt.

Für eine Versickerung muss die Vereinbarkeit mit allen Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 [4] durch ortskonkrete Untersuchungen nachgewiesen werden. Zudem ist ein Nachweis zu erbringen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Massen mit hohem Auslaugungspotenzial befinden.

Bei den Bauarbeiten ist Folgendes zu berücksichtigen:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde ein Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen; § 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann; § 49 Abs. 1 S. 2 WHG.

Gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz ist das Plangebiet überschwemmungsgefährdeten Gebieten (zu § 76 Abs. 1 WHG) zuzuordnen. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten dürfen bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur errichtet oder erweitert werden, wenn sie entsprechend § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG hochwasserangepasst ausgeführt werden.

### Hinweis Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

Bodenrechtliche Belange sind bei der Erarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Planung und Realisierung der konkreten Bauvorhaben zu beachten. Entsprechend den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen ist für Bauvorhaben ein Massenausgleich vorzuschreiben. Daher wird die Erstellung einer Massenbilanz für den Erdaushub notwendig, damit eine sinnvolle Verwertung des Bodens gewährleistet ist.

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder Entsorgung zuzuführen.

Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht überbaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Neu angelegte Vegetationsflächen müssen vom Baubetrieb freigehalten werden. Die Forderungen der DIN 18920 sind diesbezüglich einzuhalten.

Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle (Bodenaushub usw.) sind gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei ist.

Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§7 Abs. 4 KrWG).

Es besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub, sofern nicht entsprechend § 9 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchVO) die Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen besteht. Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Nicht selbst verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 7 KrWG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Kontaminierte Abfälle und Materialien sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrWG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen. Die zu beseitigenden Abfälle sind vom Entstehungsort auf direktem Weg einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Gemäß § 1 BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Baubedingte Bodenbelastungen müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben. Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen zum Beispiel Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall und Ähnliches, besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

#### Hinweis Denkmalschutz und Archäologie:

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Baudenkmale mit bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung. Alle Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG - REVOSax.

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 der Außenbereichssatzung (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Eine Freigabe des Landesamtes für Archäologie ist notwendig, um mit dem Erschließungs- oder Bauvorhaben beginnen zu können. Der künftige Vorhaben- oder Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet der Außenbereichssatzung beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben- oder Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen wird empfohlen.

#### Hinweis Altlasten:

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Flächen sind nach vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (ALKA 4.21) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlasten gemäß BBodSchG vor.

Während der weiteren Planungs- und Ausführungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten gemäß BBodSchG hinweisen, sollen dokumentiert werden.

#### Hinweise Geologie:

##### *Radonkonzentration -*

Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sowie der Radonberatungsstelle in Chemnitz gemäß der Festlegung von Gebieten im Freistaat Sachsen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes nicht in einem festgesetzten Radonvorsorgegebiet.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen werden entsprechende Radonschutzmaßnahmen empfohlen. Für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen gilt seit dem 31.12.2018 ein Referenzwert für den Jahresmittelwert der Radonaktivitätskonzentration von 300 Bq/m<sup>3</sup> dieser ist ein festgelegter Wert, der als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit von Maßnahmen dient und ist kein Grenzwert.

Für Neubauten gilt nach § 123 StrlSchG, dass „...wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet hat, 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. In Gebieten, in denen in einer beträchtlichen Anzahl von Gebäuden Überschreitungen des Referenzwertes erwartet werden, und die nach § 121 StrlSchG als sogenannte Radonvorsorgegebiete ausgewiesen sind, müssen weitere Maßnahmen zum Radonschutz für Neubauten ergriffen werden (vgl. § 123 StrlSchG und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV)).

Die entsprechende Allgemeinverfügung vom 19.11.2020 ist im Sächsischen Amtsblatt vom 03.12.2020 Nr. 49/2020, S. 1362 veröffentlicht. Die sächsischen Radonvorsorgegebiete finden Sie auch hier: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36628>.

In Radonvorsorgegebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer, aber auch außerhalb der ausgewiesenen Gebiete sind erhöhte Radonkonzentrationen möglich.

Für den genannten Bereich in Arzberg liegen keine Messdaten vor. Mit Hilfe von geologischen Karten in Verbindung mit der Bodenradonkarte Sachsen kann eine Abschätzung der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft vorgenommen werden. Die Gemeinde Arzberg mit ihren Ortsteilen liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet, so dass keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für Neubauten gesetzlich verpflichtend ergriffen werden müssen.

In den als unauffällig charakterisierten geologischen Einheiten ist eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend.

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 kann kostenlos heruntergeladen werden. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Radonberatungsstelle  
Dresdner Straße 183  
09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221  
E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)  
Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

#### *Baugrunduntersuchungen -*

Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben ist der Überschwemmungsfall zu betrachten. Insbesondere der Grundwasseraufstau an Gründungen, der Auftrieb von Fundamenten bzw. Gründungen sowie die Auswirkungen von flurnahem oder flurgleichem Grundwasser auf Gebäude sind zu untersuchen. Für neue Bauvorhaben wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen fachlichen Daten (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).

#### Hinweis zum Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich laut Hochwasserschutzkonzept Elbe 2021 im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz (Risikobereich) nach Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 und ist im Regionalplan West Sachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen und somit als überschwemmungsgefährdetes bzw. Risikogebiet zu vermerken. Im Falle eines Deichbruchs ist mit Flutungshöhen > 2-4 m zu rechnen.

Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz ist das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahr des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. Bei allen Bestandsbebauungen und geplanten Baumaßnahmen sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken, den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Rechte Dritter oder der Allgemeinheit dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

#### Hinweis Waldgebiete:

Das Plangebiet befindet sich in keinem förmlich festgesetzten Waldgebiet. Angrenzend an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben in der Nähe des Waldrandes auch § 25 Abs. 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) zu beachten ist, d. h. bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

aufgestellt,  
Torgau, den 25.02.2026  
Jan Hess  
HESS-Bauplanungsbüro

#### Anlagen:

- 1 - Flurkarte vom 01.03.2022
- 2 - Übersichtskarte
- 3 - Stellungnahme zum Artenschutz vom Büro Lücking und Härtel v. 15.01.2026
- 4 - Angaben zur Löschwasserversorgung im OT Tauschwitz