

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 044/FB4/2022/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.05.2022	nicht öffentlich
Stadtausschuss	16.05.2022	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.06.2022	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Planungskonzept B-Plan "FEZ Hafen"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt den städtebaulichen Entwurf vom 03.05.2022 (Anlage) als Grundlage für die Erstellung des Vorentwurfs des B-Plans „FEZ Hafen“ und den im Gemeinderat Doberschütz zu fassenden Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

1. Planungsanlass

Planungsanlass ist die Entwicklung von in der Gemarkung Sprotta gelegenen städtischen Grundstücken am Kiessee, die derzeit an die FEZ GmbH verpachtet sind. Ursprünglich war der Uferstreifen durch natürlich aufgewachsene Gehölzstrukturen geprägt. Diese wurden vom Pächter teilweise gerodet und mit dem Bau von Ferienhäusern für die dauerhafte Nutzung durch einen konstanten Nutzerkreis begonnen. Später stellte die untere Forstbehörde beim Landratsamt Nordsachsen das Gehölz als Wald gemäß Sächsischem Waldgesetz fest und erklärte die Rodung somit zur illegalen Waldumwandlung. Zugleich wurde erkannt, dass die ohne Genehmigung im Außenbereich errichtete Bebauung rechtlich unzulässig ist, so dass ein Rückbau der Gebäude durchgesetzt wurde. Von den zwei grundsätzlich bestehenden Optionen: Wiederaufforstung des Waldes an derselben Stelle oder die Überplanung des Bereichs als Grundlage einer legalen Waldumwandlung, wurde die letztere Option gewählt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde Doberschütz. Durch einen städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass die Stadt Eilenburg die Planungskosten trägt. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Freizeit- und Erholungszentrums (FEZ) für eine touristische Nutzung geschaffen werden.

2. Planungserfordernis

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans (B-Plans) ergibt sich u. a. daraus, dass die Stadt Eilenburg als Eigentümerin der Flächen eine Weiterentwicklung des Standortes und des touristischen Angebots beabsichtigt. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungen ist für das im Außenbereich gelegene Plangebiet nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht gegeben. Daher ist die Überplanung als Sondergebiete Wassersport, Kurzzeitcamping und Ferienhäuser erforderlich. Ein B-Plan, der für ursprünglich bewaldete Bereiche andere Nutzungen vorsieht, kann zudem als Begründung für eine legale Waldumwandlung dienen. Aufgrund dessen muss bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Doberschütz. Die Fläche des Vorhabens befindet sich östlich der Stadtgrenze der Stadt Eilenburg. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 32/2 (teilw.), 33 (teilw.), 34 (teilw.), 35 (teilw.), 36 (teilw.) 37/1, 37/2 (teilw.), 38/1, 38/2 (teilw.), 39/1 (teilw.) und 40 der Gemarkung Sprotta Flur 2, Gemeinde Doberschütz. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 7 ha (inkl. Kiesgrube/Wasser). Die Fläche ist Teil des FEZ Eilenburg. Die nördliche und östliche Grenze liegt inmitten des Kiessees und teilweise im bewaldeten Uferbereich. Westlich schließt das Plangebiet an Eilenburger Gemarkung an. Südlich befinden sich eine Waldfläche und anschließend die Straße Zum See.

4. Planungsziele

- planungsrechtliche Sicherung der Nutzungen Wassersport, Kurzzeitcamping und Ferienhäuser (an Land und auf dem Wasser)
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Schaffung zusätzlicher, differenzierter Angebote
- es sollen nur Ferienhäuser zulässig sein, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen (Kurzzeitvermietung)
- der Gewässerstreifen am Südstrand soll allen Nutzern des FEZ offenstehen, allerdings nicht als offizielle Badestelle
- Sicherung der Erschließung über die Einbeziehung einer südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- Regelung der Waldumwandlung und Kompensation
- vollständige Nutzbarkeit des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Kieswerks im angrenzenden B-Plan-Gebiet Nr. 19.3 „FEZ Wochenendplatz“

5. Verfahren

Am 03.09.2020 verabschiedete der Gemeinderat Doberschütz den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „FEZ – Hafen“. Mit dem noch zu erstellenden B-Plan-Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Den entsprechenden Beschluss sollte der Gemeinderat Doberschütz bereits in seiner Sitzung am 07.04.2022 fassen.

In der Sitzung des Eilenburger Stadtrats vom 04.04.2022 wurde allerdings Kritik am Planungskonzept geübt, welches ein Baufeld für Ferienhäuser im Bereich der zurückgebauten Schwarzbauten am Südstrand vorsah. Auf Grund der uneinheitlichen Meinungsäußerungen wurde die Absetzung des Offenlagebeschlusses im Gemeinderat Doberschütz erwirkt. Die Stadtverwaltung hat anschließend vier Varianten zur Ausgestaltung der Ferienhausbebauung an Land und auf dem Wasser vorgestellt. In der Stadtratssitzung am 02.05.2022 wurden die Varianten diskutiert, der Doberschützer Bürgermeister Herr März und Herr Knoblich vom Planungsbüro Knoblich standen für Fragen zur Verfügung. Eine Einigung wurde nicht erzielt.

Das Plankonzept wurde erneut überarbeitet, dem Stadtausschuss wurden am 16.05.2022 zwei weitere Varianten zur Diskussion vorgestellt. Bei beiden Varianten wird ein Baufeld für Ferienhäuser an Land ganz im Süden des Sondergebiets angeordnet. Damit wird einerseits dem Wunsch einiger Stadträte entsprochen, dass der Bereich der Schwarzbauten zukünftig nicht überbaut werden darf und der freie Blick auf den Strand und den See somit erhalten bleibt. Andererseits wird dem Wunsch der Gemeinde Doberschütz gefolgt, die Bebauung an Land möglichst weit südlich anzuordnen (Variante 4a). Die Variante 4b enthält ergänzend dazu eine flächenmäßige Weiterentwicklung des Ferienhausbereichs auf dem Kiesesee (Verdoppelung der bisher vorgesehenen Fläche).

Über diese Planungskonzepte wurde im Stadtausschuss am 16.05.2022 beraten und letztendlich die Erweiterungsvariante 4b favorisiert. Nach Beschluss des Stadtrats der Stadt Eilenburg zur Vorzugsvariante der städtebaulichen Entwicklung am sogenannten „Südstrand“ am 07.06.2022 soll dann der Gemeinderat Doberschütz am 30.06.2022 auf der Grundlage des B-Plan-Vorentwurfs den Offenlagebeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fassen.

6. Hinweis

Das südlich angeordnete Baufeld für Ferienhäuser an Land ist derzeit noch komplett mit Wald bedeckt und befindet sich daher außerhalb des Pachtgrundstücks. Eine Bebauung mit Ferienhäusern ist daher im Moment nicht möglich und wird von der FEZ GmbH auch gar nicht angestrebt. Die Baufelder für Ferienhäuser an Land und auf dem Wasser dienen einer mittel- und langfristigen touristischen Entwicklung im Bereich Südstrand. Kurzfristig wird auf Grundlage des B-Plans lediglich die Entwicklung im Bereich Wassersport und das Kurzzeitcamping ermöglicht sowie die Kompensation der bereits umgewandelten Waldfläche geregelt. Die Stadt hat die volle Kontrolle über eine mögliche Umwandlung weiterer Waldbereiche zur Freilegung des Baufelds und zur Herstellung der Waldabstandsfläche.

Der bestehende Pachtvertrag enthält bereits für die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Unterverpachtungen einen Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalt, der parallel zu bestehenden Rechten aus dem B-Plan zu beachten ist. Eine Erweiterung des Pachtvertrages auf die Fläche des Baufeldes würde in Abhängigkeit von weiteren Regularien zur Nutzung sowie Nachweispflichten erfolgen.

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Information/Erörterung zur Erarbeitung der Beschlussvorlage
Stadtausschuss	Ja 4 Nein 2 Enthaltung 3 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	