

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Str. 17

04838 Doberschütz



Projekt:

Bebauungsplan
„FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Oktober 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Tireviciute, B. Sc.

Projekt-Nr.

20-178

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren.....	4
2.1 Plangrundlage.....	4
2.2 Planungsverfahren.....	5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme.....	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	8
4.3 Waldumwandlung.....	8
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
4.5 Altlasten.....	8
5 Übergeordnete Planungen.....	8
5.1 Landesplanung.....	8
5.2 Regionalplanung.....	9
5.3 Flächennutzungsplan.....	10
5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	12
5.5 Benachbarter Bebauungsplan.....	13
6 Geplante bauliche Nutzung.....	14
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.4 Verkehrsflächen.....	16
6.5 Grünfläche.....	16
6.6 Fläche für Wald.....	16
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
7 Erschließung.....	16
7.1 Verkehrserschließung.....	16
7.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	17
7.3 Abwasserentsorgung.....	17
7.4 Niederschlagswasser.....	17
7.5 Stromversorgung.....	17
7.6 Gasversorgung.....	18
7.7 Telekommunikation.....	18
7.8 Abfallentsorgung.....	18
8 Flächenbilanz.....	18
9 Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
10 Hinweise.....	19
Quellenverzeichnis.....	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz	6
Abb. 2:	Lage des Plangebiets	7
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	11
Abb. 4:	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
Abb. 5:	Benachbarter Bebauungsplan	13

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „FEZ Hafen“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich an der südwestlichsten Seite der Kiesgrube Eilenburg in der Gemeinde Doberschütz. Es grenzt im Süden an die Straße Zum See, im Osten und Norden an eine Waldfläche und das Wasser, und im Westen an „FEZ das Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“. Die Kiesgrube Eilenburg ist ein durch den Abbau von Kies und Sand entstandenes Grundgewässer. Auch heute ist der Kiestagebau am Nordufer des Sees noch in Betrieb. Jedoch gilt die Kiesgrube Eilenburg heute als Naherholungsgebiet und wird für touristische Zwecke genutzt.

Ein Teilbereich des Plangebietes, welcher an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt, umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet – Sprotta Siedlung“ vom 02.09.2005.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich u.a. daraus, dass die Stadt Eilenburg als Eigentümerin der Flächen eine Weiterentwicklung des Standortes und des touristischen Angebotes beabsichtigt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und weitere Freizeit- und Erholungsnutzungen geschaffen werden um das touristische Angebot zu erweitern und entsprechende Nutzungen am Standort zu bündeln. Geplant ist die Schaffung von Flächen für Kurzzeitcamping und die Errichtung von Ferienhäusern an Land und auf dem Wasser.

Für die Gemeinde Doberschütz liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz (07/2005) ist die Plangebietsfläche teilweise als ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet, als Grünfläche und als Waldfläche dargestellt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- eine planungsrechtliche Sicherung der Strand- und Seenutzung
- die Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Schaffung zusätzlicher, differenzierter Angebote
- Sicherung der Erschließung über die Einbeziehung einer südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Doberschütz, der Gemarkungen Sprotta Flur 1 und Flur 2, und der Großen Kreisstadt Eilenburg der Gemarkung Eilenburg Flur 35 (Stand Juli 2021, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	03.09.2020, Amtsblatt 25.09.2020
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Der Umgang und die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Belange wird im Laufe des Planverfahrens an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Doberschütz, im Landkreis Nordsachsen. Die Fläche des Vorhabens befindet sich östlich der Stadtgrenze der Stadt Eilenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 7,7 ha (inkl. Kiesgrube/Wasser).

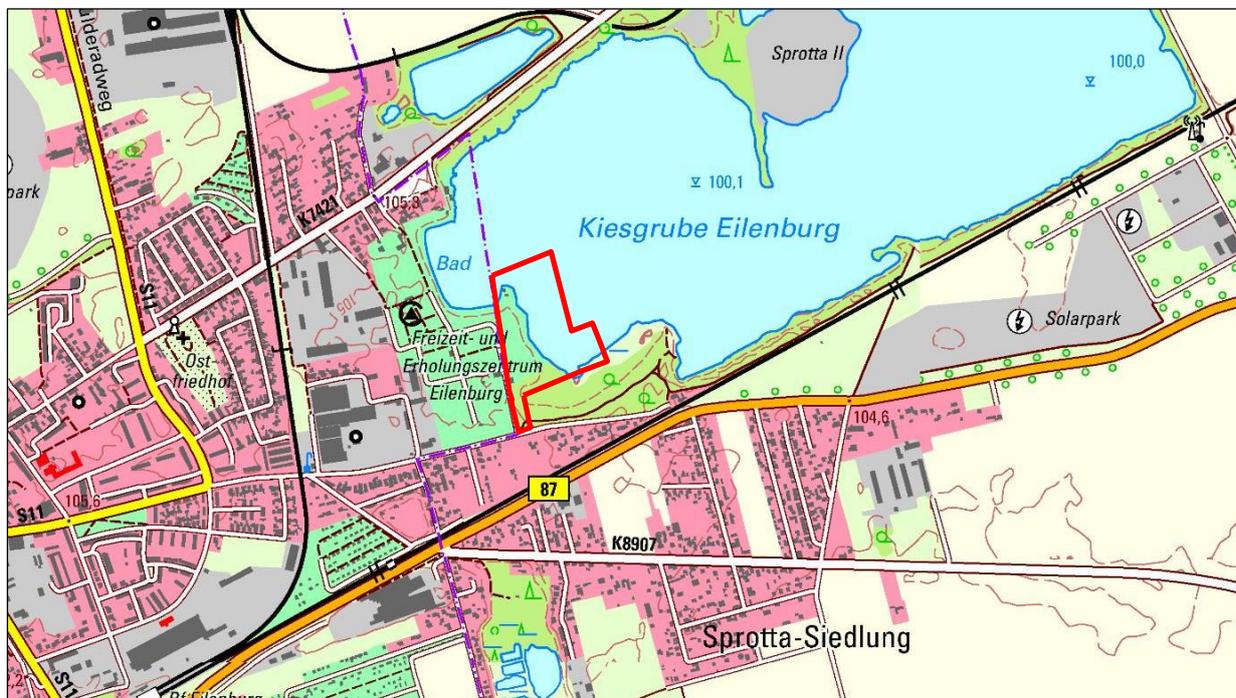


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz (© RAPIS, DTK10, 2021), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstück 31/2, Gemarkung Sprotta Flur 2 (Kiesgrube)
- im Osten: Flurstücke 32/1, 33 (teilw.), 34 (teilw.), 35 (teilw.), 36 (teilw.), 37/2 (teilw.) und 38/2 (teilw.) (Kiesgrube) und 39/1 (Wald), Gemarkung Sprotta Flur 2
- im Süden: Flurstück 136/5, Gemarkung Sprotta Flur 2 (Straße)
- im Westen: Flurstücke 141/3, 142 und 143, Flur 35 der Gemarkung Eilenburg (teilw. Kiesgrube, Freizeit- und Erholungszentrum)

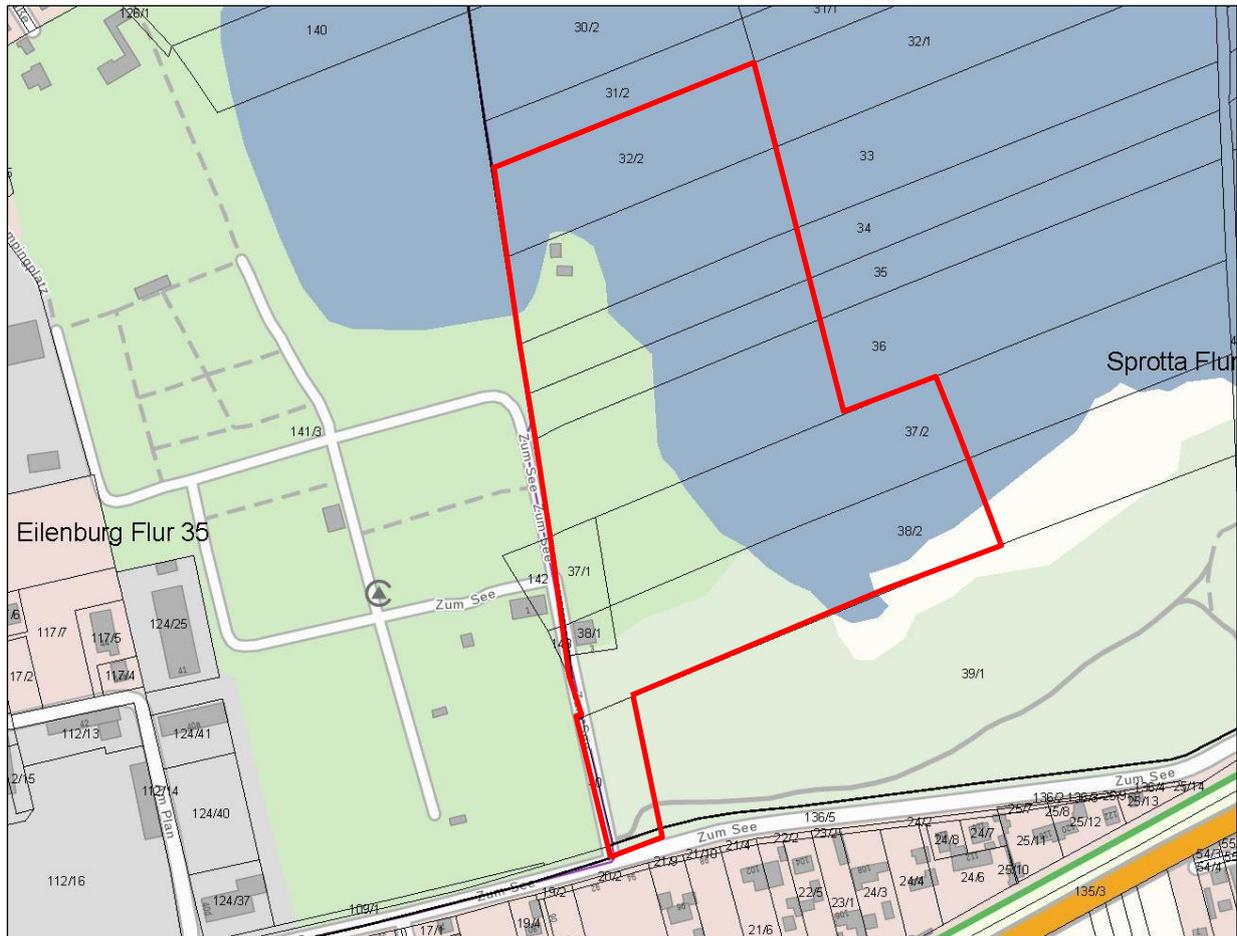


Abb. 2: Lage des Plangebiets (© RAPIS, DTK250, 2021), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Doberschütz. Es grenzt im Süden an die Straße Zum See, im Osten und Norden an eine Waldfläche und das Wasser, und im Westen an das „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“.

Die Kiesgrube Eilenburg ist ein durch den Abbau von Kies und Sand entstandenes Grundgewässer, welche auch heute als Kiestagebau am Nordufer des Sees noch in Betrieb ist. Jedoch gilt die Kiesgrube Eilenburg heute als Naherholungsgebiet und wird für touristische Zwecke genutzt.

Da das Plangebiet sich direkt am Wasser befindet, ist dieses größtenteils durch einen Wasserzugang geprägt. Der nördliche Teil des Plangebiets wird vom Ruderclub Eilenburg e.V. genutzt. Hier finden Trainings, Wettkämpfe, Frühjahrsregatta und sächsische Landesmeisterschaften statt. Während der großen Veranstaltungen wird ein Teil des Plangebiets als Campingplatz in Anspruch genommen.

Die restlichen Flächen des Plangebietes werden überwiegend durch Grün- und teilweise Waldflächen geprägt.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Dübener Heide. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele anzunehmen.

Von weiteren Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht ist das Plangebiet nicht betroffen.

4.3 Waldumwandlung

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG eingestuft. Diese wurde bereits gerodet. Im Zuge der Umnutzung dieser Fläche (13.154 m²) ist im Nachgang eine Waldumwandlung erforderlich. Aufgrund dessen muss bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden. Als Kompensationsverhältnis wird von der unteren Forstbehörde 1:1,4 gefordert. Daher müssen insgesamt 18.415 m² Wald kompensiert werden.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

4.5 Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

In der Karte des LANDESENTWICKLUNGSPANS SACHSEN 2013 (LEP 2013) ist die Gemeinde Doberschütz dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz G 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Außerdem sollen laut Grundsatz 1.2.3 zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen Rechnung. Das Vorhaben ermöglicht eine Weiterentwicklung und Stärkung der Funktionen des Freizeit- und Erholungszentrums (FEZ).

Nach Grundsatz G 2.3.3.3 sollen weitere Tagebaufolgeseen im Hinblick auf die touristische, einschließlich tages Touristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumannsprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden.

Das Planvorhaben sieht eine touristische Entwicklung des westlichen Ufers des Kiestagebausees vor und entspricht somit dem Grundsatz.

Nach Grundsatz G 2.3.3.5. sollen Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Grundsatz. Die Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Das Gebiet ist an eine südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche und an die bebaute Ortslage angebunden.

Laut Grundsatz G 2.3.3.7. soll Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Das Planungsziel ist eine planungsrechtliche Sicherung der Strand- und Seennutzung sowie die Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Schaffung differenzierter Angebote. Das Planvorhaben trägt dem Grundsatz Rechnung.

G 2.3.3.12 In den Regionalplänen sollen im Bereich der Bergbaufolgelandschaften Gewässer oder Teile von Gewässern, an denen eine Neuerschließung beziehungsweise Erweiterung für die Erholungs- oder Sportnutzung grundsätzlich möglich ist, sowie Flächen, auf denen diese Nutzung wegen unzulässiger Beeinträchtigungen unterbleiben soll, ausgewiesen werden. Eine freie Zugänglichkeit zu Gewässern soll gesichert werden.

Die vorliegende Planung trägt dem Grundsatz Rechnung. Sie ermöglicht eine Erweiterung der Erholungs- oder Sportnutzung am und auf dem Gewässer der Bergbaufolgelandschaften.

5.2 Regionalplanung

Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021) stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Laut Grundsatz G 1.1.2 sollen in der Planungsregion West Sachsen die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, erhalten und gestärkt werden.

Im Zuge der Wiedernutzbarmachung durch den aktiven Bergbau sowie von Wiedernutzbarmachung und Sanierung im Bereich stillgelegter Tagebaue und Veredlungsstandorte sind Sport-, Freizeit- und Tourismusmöglichkeiten mit Schwerpunktsetzung auf wassergebundene Angebote auszubauen sowie Wohnumfelder gezielt zu verbessern (G 2.1.3.3.).

Laut Ziel Z 2.1.3.4 sind die Tagebaurestseen auf der Grundlage differenzierter Nutzungsprofile unter Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen zu entwickeln und in eine nach Sachsen-Anhalt und Thüringen übergreifende Seenlandschaft einzubinden. Raumverträgliche und selbsttragende privatwirtschaftliche Entwicklungs- und Betreiberaktivitäten sind zu befördern. Außerdem ist der westliche Teil der Kiesgrube Eilenburg in der Karte 14 „Raumnutzung“ als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt.

Die vorliegende Planung trägt diesen Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Leipzig-West-sachsen Rechnung. Das Vorhaben ermöglicht die zukunftsfähige Weiterentwicklung des bestehenden Standorts für Freizeit- und Erholungsnutzungen, das Tourismus- und Freizeitangebot wird verbessert. Außerdem befindet sich das Vorhabengebiet an der Kiesgrube Eilenburg, welche durch den Kiesabbau entstanden ist.

5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz von 07/2005 stellt das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet, als Grünfläche und Grünfläche mit dem Nutzungszweck Freibad, und als Waldfläche dar. Außerdem befindet sich im Geltungsbereich ein geschütztes Biotop, welches nachrichtlich dargestellt ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets, welches der Erholung dient, nicht als aus dem FNP entwickelt gilt, wird parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt Rechtskraft.

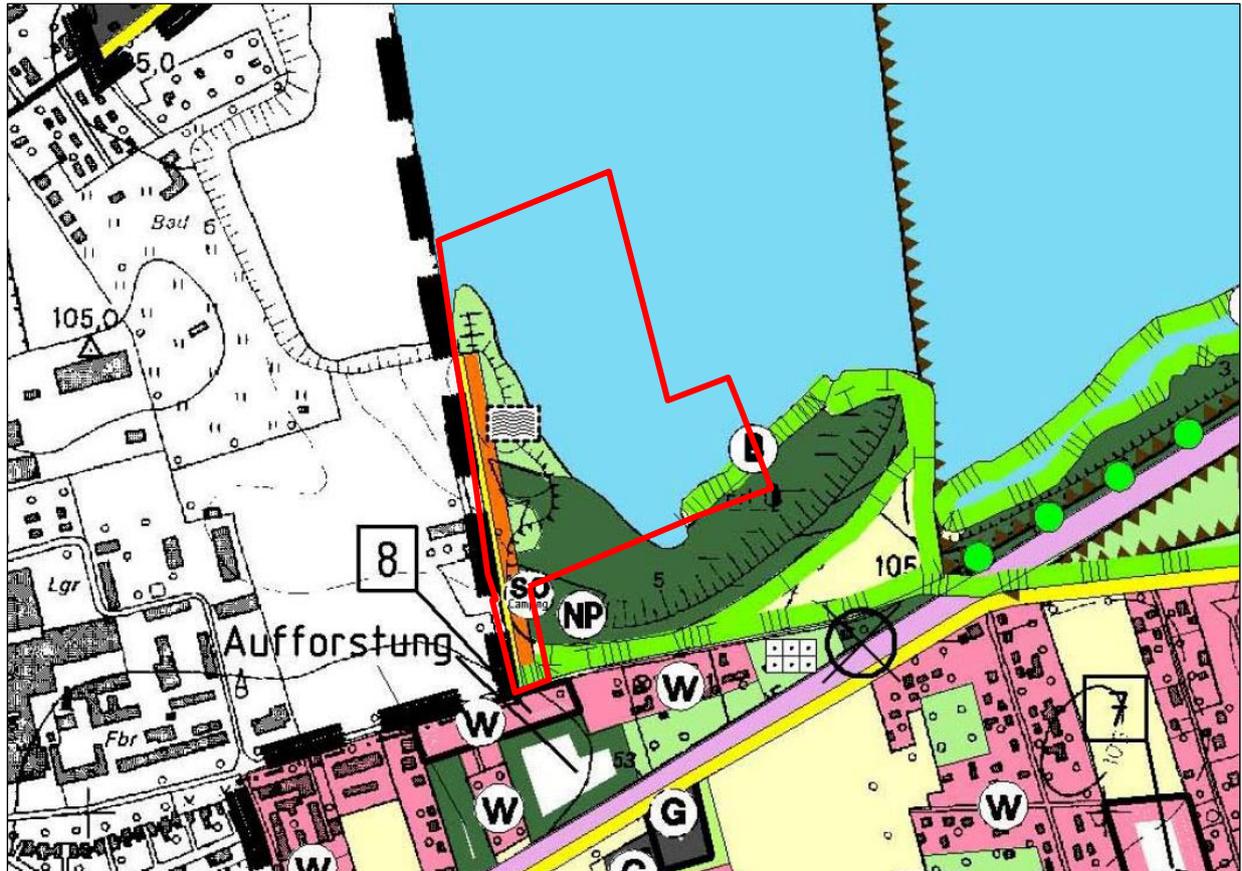


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz (07/2005)

 räumlicher Geltungsbereich des Bauungsplans

5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erholungsgebiet Sprotta – Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz, welcher am 02. September 2005 in Kraft getreten ist.

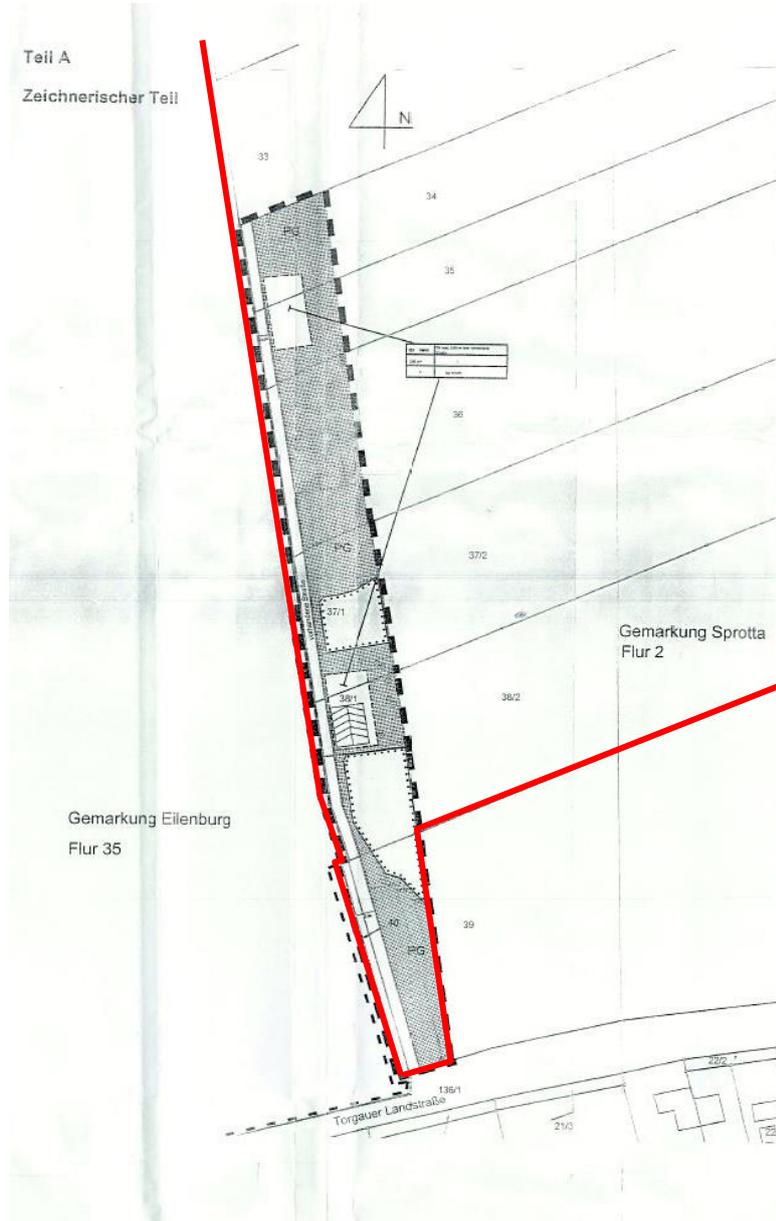


Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta - Siedlung“ (nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Planungsgebiets

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Zulässig sind Campingplatz, ein Rezeptions- und Verwaltungsgebäude für den Campingplatz und der Versorgung des Campingplatzes dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Gastwirtschaften, Kantinen).

Für das Gebiet ist eine Grundfläche (GR) von 200 m² und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt, welche auf ein Vollgeschoss beschränkt ist. Die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 5 m über der vorhandenen Straße.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans „Erholungsgebiet Sprotta – Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz durch den vorliegenden Bebauungsplan „FEZ – Hafen“ vollständig aufgehoben.

5.5 Benachbarter Bebauungsplan

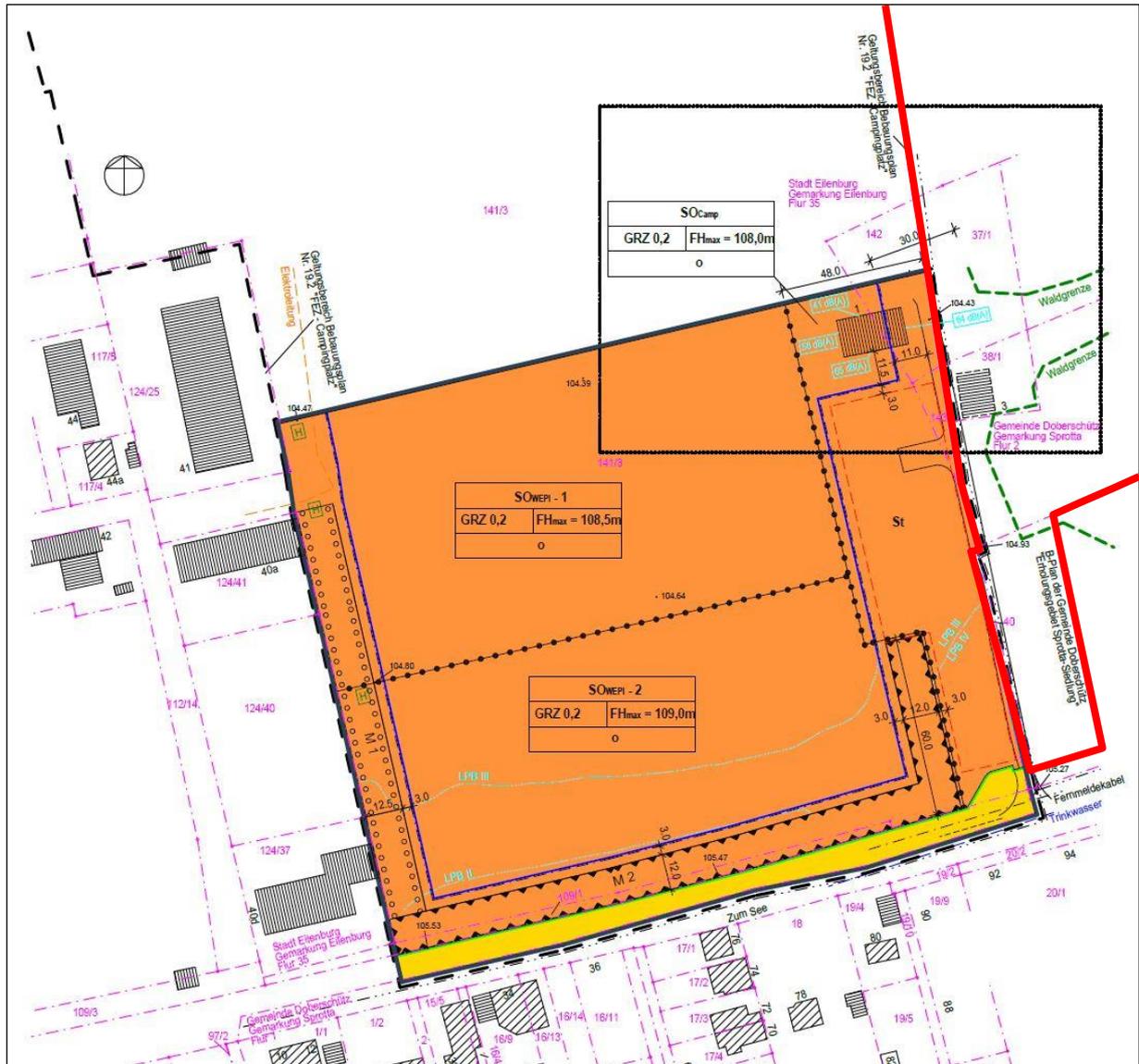


Abb. 5: Benachbarter Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Planungsgebiets

Die westliche Seite des Plangebiets grenzt an den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ - Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg, welcher am 12.04.2021

als Satzung beschlossen wurde und seit 29.04.2021 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Campingplatz und ein Sondergebiet Wochenendplatz fest und teilt letzteres in zwei kleinere Bereiche auf. Der Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ setzt eine Grundflächenzahl von 0,2 fest. Eine offene Bauweise und eine maximale Firsthöhe eines Gebäudes von 108,0 bis 109,0 m ü. NN im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) sind zulässig.

Der vorliegende Bebauungsplan „FEZ - Hafen“ orientiert sich bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an zu überlagernden und am benachbarten Bebauungsplan der Stadt Eilenburg. Somit ist sichergestellt, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt und keine Nutzungskonflikte entstehen.

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Wassersport (SO WS)

Im Geltungsbereich ist gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport festgesetzt.

Zulässig sind:

- dem Wasser- und Freizeitsport dienen Anlagen,
- Verleih- und Reparaturstation für Boote und wasserbezogene Nutzungen,
- dem Gebiet dienende Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Sanitäreinrichtungen,
- Flächen für das Abstellen von Booten und Bootstrailern.

Um den festgesetzten Gebietscharakter zu bewahren, sind

- PKW- Stellplätze und Garagen
- Ferienhäuser

nicht zulässig.

Sondergebiet Kurzzeitcamping (SO KC)

Im Geltungsbereich ist gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Kurzzeitcamping, festgesetzt.

Zulässig in diesem Bereich sind:

- nicht ortsfestes Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten (Tages- und Kurzzeitcamping, Durchgangscamping)
- Unbefestigte Standplätze für Zelte, Wohnwagen und deren zugehörigen Kraftfahrzeuge sowie Campingmobile

Nicht zulässig sind:

- PKW-Stellplätze und Garagen
- Flächen für das Abstellen von Booten und Bootstrailer,

weil diese der eigentlichen Nutzung des Gebietes nicht entsprechen und die geplanten, zeitlich begrenzten Nutzungen einschränken würden.

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO FH)

Im Geltungsbereich ist gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Gäste im Plangebiet
- der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen
- Im Bereich des Sondergebiets SO FH, der sich auf dem Wasser befindet, sind Steganlagen und schwimmende Ferienhäuser zulässig.

Nicht zulässig sind:

- das Abstellen von Booten und Bootstrailer
- Fahrzeugstellplätze und Garagen,

weil sie der Nutzung des Ferienhausgebietes nicht entsprechen und diese sogar stören könnten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und in einem Fall durch die maximale Grundfläche, die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK) sowie durch die maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch diese Festsetzungen hinreichend geregelt.

Für das SO WS ist eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) ist auf 8 m und somit auf max. 110,1 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung (Regatta-Zielturm).

Für das SO KC ist keine GRZ festgesetzt, da keine neue Versiegelung zulässig ist. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 200 m² sowie ein zulässiges Vollgeschoss. Dies dient zur Sicherung des Bestandgebäudes. Die Festsetzung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta – Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz.

Im SO FH ist eine GRZ von 0,2 und ein Vollgeschoss festgesetzt.

Auf dem Wasserbereich des Sondergebiets SO FH ist eine GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Da es sich um bauliche Anlagen auf dem Wasser handelt, ist eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig, um das Schutzgut Wasser und die Uferbereiche zu schützen und nur einen möglichst geringen Teil der Wasserfläche in Anspruch zu nehmen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Sondergebiete ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich insgesamt vier Baufenster; ein 884 m² großes im SO WS, ein 237 m² großes im SO KC, welches zur Sicherung des Bestandsgebäudes dient und zwei weitere Baufenster im SO FH, eins mit einer Größe von 2319 m² und eins, im Bereich auf dem Wasser, mit einer Größe von 6585 m².

6.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Für die öffentliche Verkehrsfläche werden bereits vorhandene, versiegelte Verkehrsflächen nachgenutzt, was zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über diese Verkehrsfläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze an die Straße Zum See.

Die Erschließung der nördlichen Flächen des Geltungsbereichs (SO WS) erfolgt über eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche.

6.5 Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes ist eine private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung sonstige Grünanlage festgesetzt.

Die festgesetzte 30 m breite Grünfläche entsteht im Ergebnis der Waldumwandlung und stellt somit die erforderliche Abstandsfläche zum angrenzenden Wald dar. Sie dient der Freizeitgestaltung und Erholung und ist in ihrem Bestand zu pflegen und zu entwickeln.

6.6 Fläche für Wald

Der im Bebauungsplan festgesetzte Wald gemäß § 2 Abs. 1 SächsWaldG ist ein Erholungswald im Sinne des § 12 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des SO Kurzzeitcamping getroffen, welche sich aus den Anforderungen des SO Wassersport an die Erschließung ergeben.

Das Geh- und Fahrrecht (GF) ist zugunsten der Nutzer des Sondergebiets SO Wassersport festgesetzt. Da dieses Gebiet nicht an eine öffentliche oder private Zufahrtsstraße angeschlossen ist, ist das GF entlang der westlichen Plangebietsfläche des SO Kurzzeitcamping auf eine Breite von 5 m vorgesehen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Straße Zum See südlich des Gebietes. Die Straße Zum See ist in Richtung Osten eine Sackgasse.

Westlich schließt die Straße Zum See an die Torgauer Landstraße an, welche direkt in den Stadtteil Eilenburg Ost führt und weiter westlich an die Ziegelstraße anschließt. Von hier erreicht man nach ca. 3 km die Innenstadt der Stadt Eilenburg oder nach ca. 8 km über die Auffahrt auf die Bundesstraße B87 die Gemeinde Doberschütz.

Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Eilenburg, Naherholung, welche sich auf der Sprottaer Landstraße ca. 600 m entfernt vom

Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 231 (Eilenburg - Doberschütz - Rote Jahne - Wöllnau) und Buslinie 234 (Eilenburg - Doberschütz - Mockrehna - Gräfendorf).

In einer Entfernung von etwa 1.500 Metern am Bahnhof Eilenburg Ost besteht Anschluss an das S-Bahnnetz Mitteldeutschland und an den Abellio Schienenpersonennahverkehr Mitteldeutschland. Die Linie S4 verkehrt zwischen Hoyerswerda und Markkleeberg-Gaschwitz und die Linie RE10 verkehrt zwischen Leipzig und Cottbus.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen. Da der benachbarte Wochenendplatz bereits wassertechnisch angeschlossen ist, ist somit eine Wasserversorgung grundsätzlich möglich.

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Doberschütz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Alternativ wäre eine Löschwasserversorgung über das offene Gewässer im Plangebiet möglich.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“. Über das Leitungsnetz wird das anfallende Abwasser an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen.

7.4 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist, aufgrund der im Untergrund vorhandenen Kiessande (vgl. benachbarte Kiesgrube Eilenburg) möglich. Da die bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets gering ist, steht ausreichend Fläche für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung zur Verfügung.

Das Niederschlagswasser ist vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen und wenn möglich auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern. Die Eignung des Untergrundes hinsichtlich einer regelgerechten Versickerung ist vor der jeweiligen Baumaßnahme zu prüfen. Die Ergebnisse des Versickerungsgutachtens sind dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß DWA Regelwerk A 138 eingehalten werden. Solche Anlagen bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Strom GmbH. Der benachbarte Wochenendplatz ist bereits an das Stromnetz angeschlossen und somit ist eine Stromversorgung grundsätzlich möglich.

Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der südlich angrenzenden Straße Zum See.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Gas GmbH.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümer des Telekommunikationsfestnetzes. Die Versorgungsleitung verläuft an der Straße Zum See.

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Nordsachsen als öffentlichem Entsorgungsträger. Das Gebiet ist nach Bebauung/Erschließung entsprechend der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Sonstiges Sondergebiet	4.622	6,0
gesamte überbaubare Grundstücksfläche	462	0,6
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.160	5,4
Sondergebiete, die der Erholung dienen	26.598	34,6
gesamte überbaubare Grundstücksfläche (inkl. Wasserfläche)	4.544	5,9
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	22.055	28,7
Grünfläche	4.179	5,5
Fläche für Wald	534	0,7
Verkehrsfläche	1.252	1,6
Wasserfläche	45.448	59,2
verbleibende Wasserfläche außerhalb des SO	38.801	50,5

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG	830	1,1
Summe	76.816	100

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

10 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zschemplin, den 17.10.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBodSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSchG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SÄCHSNATSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

UVP-GESETZ (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

VwVSÄCHSBO (2021): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246).

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2005): Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, genehmigt durch die Raumordnungsbehörde Landesdirektion Sachsen am 23.06.2005 und wirksam mit Datum vom 22.07.2005.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): beschlossen als Satzung am 11.12.2020, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 16. Dezember 2021 in Kraft getreten.

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LFULG (2021): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 01.10.2021.

RAPIS (2022): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 07.01.2022.