

Informationsvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 043/FB4/2024-LP8



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.11.2024	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan "FEZ Hafen" – Information zum Verfahrensstand

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat wird über den aktuellen Stand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „FEZ – Hafen“ in der Gemeinde Doberschütz informiert.

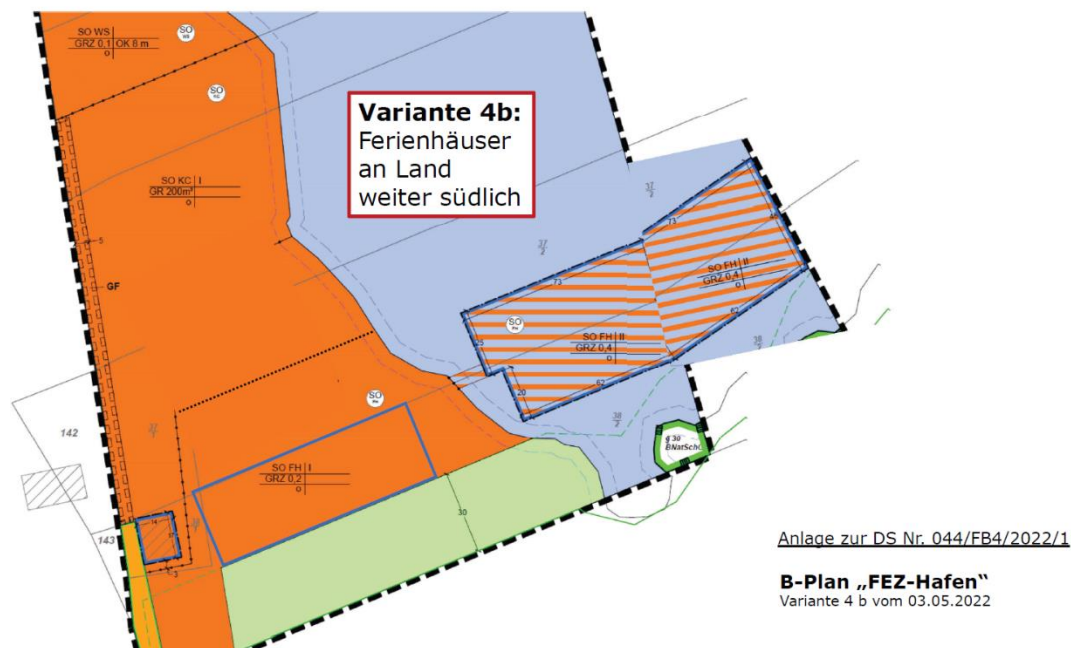
Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Wesentliche Fakten zum bisherigen Verfahren**

Bereits am 04.12.2017 fasste der Stadtrat den Beschluss Nr. 111/2017 über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Doberschütz und der Stadt Eilenburg zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plans) in der Gemarkung Sprotta sowie zur Vergabe der Planungsleistungen an das Büro Knoblich. Dieser Vertrag wurde erforderlich, da die Gemeinde Doberschütz die Planungshoheit über die zu überplanenden, im Eigentum der Stadt Eilenburg befindlichen Flurstücke besitzt. Somit wird der B-Plan unter der Regie der Stadt Eilenburg erstellt, die erforderlichen Beschlussfassungen erfolgen im Gemeinderat Doberschütz. Der Vertrag wurde am 06.03.2018 unterzeichnet.

Am 03.09.2020 verabschiedete der Gemeinderat Doberschütz den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „FEZ Hafen“.

Mit Beschluss des Stadtrats Nr. 34/2022 vom 07.06.2022 wurde die Variante 4b als Aufgabenstellung für die o. g. Planung gebilligt (Drucksache Nr. 044/FB4/2022/1).



Auf dieser Grundlage wurde durch das Büro Knoblich der Entwurf zum B-Plan vom 24.10.2024 erarbeitet. Parallel dazu läuft das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Doberschütz.

Der Gemeinderat Doberschütz fasste am 24.10.2024 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Entwürfe zum B-Plan sowie zur 3. Änderung des FNP Doberschütz. Nach öffentlicher Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt folgt die öffentliche Auslegung der beiden Planungsentwürfe voraussichtlich im Zeitraum Dezember 2024/ Januar 2025. Während dieses Zeitraums erfolgt parallel die Beteiligung der Behörden und zuständigen Träger öffentlicher Belange.

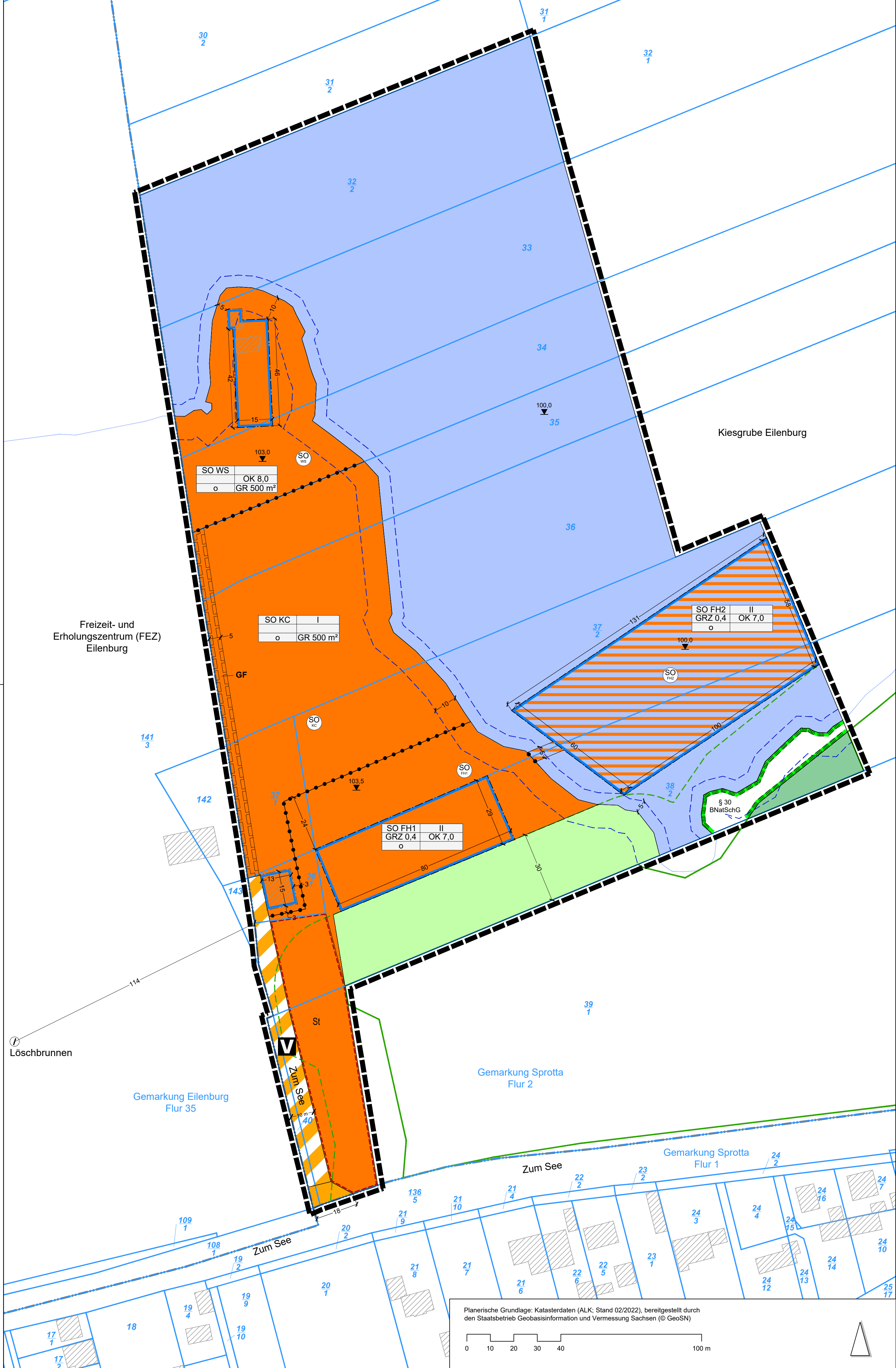
Anlagen:

- Entwurf des B-Plans vom 24.10.2024
- Entwurf der Begründung vom 24.10.2024
- Entwurf des Umweltberichts vom 24.10.2024

finanzielle Auswirkungen

ja ☒nein ☐

Auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags zur Übernahme von Planungskosten zwischen der Stadt Eilenburg und der FEZ GmbH übernimmt die FEZ GmbH als vorrangiger Pächter der Fläche einen ca. 75%igen Anteil der mit der Planung anfallenden Kosten. Der restliche Anteil wird von der Stadt im Zusammenhang mit der Verpachtung von Flächenanteilen an den Eilenburger Rudersportverein e. V. getragen.



Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 11 BauNVO)
 - Sondergebiet mit Zweckbestimmung:
 - Sondergebiet auf dem Wasser mit Zweckbestimmung:
 - Ferienhausgebiet (SO FH1 und 2)
 - Kurzzeitcamping (SO KC)
 - Wassersport (SO WS)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 500 m² maximal zulässige Grundfläche (GR) in Quadratmeter
- OK 7,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen, Zweckbestimmung: sonstige Grünanlage

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

9. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GF)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse Höhe der baulichen Anlagen Grundfläche (GR)
Bauweise	

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanVZ, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- bauliche Anlagen (Bestand)
- Waldgrenze
- Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- Uferabstandslinie/Gewässerrandstreifen
- Uferlinie außerhalb des Geltungsbereichs
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Geländehöhe in Meter ü. NN im DHH-N2016

Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 11 BauNVO)

- 1.1. Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FH) mit den Teilflächen 1 und 2 sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO landseitig und wasserseitig 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, sowie der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen zulässig. Nicht zulässig sind das Abstellen von Booten und Bootstrailern sowie die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports.
- 1.2. Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kurzzeitcamping" (SO KC) sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO ein nicht ortsfestes Aufstellen und Wohnen von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten (Tages- und Kurzzeitcamping, Durchgangscamping) sowie unbefestigte Standplätze für Zelte, Wohnwagen und deren zugehörige Kraftfahrzeuge und für Campingmobile, sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Gäste im Plangebiet zulässig. Nicht zulässig sind Dauercamping, sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen und Abstellplätze für Boote und Bootstrailer.
- 1.3. Im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wassersport" (SO WS) sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - dem Wasser- und Freizeitsport dienende Anlagen,
 - Verleih- und Reparaturstationen für Boote und wasserbezogene Nutzungen,
 - dem Gebiet dienende Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Sanitäreinrichtungen,
 - Abstellplätze für Boote und Bootstrailer.Nicht zulässig sind sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen sowie Ferienhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

- 2.1. Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FH) mit den Teilflächen 1 und 2 sind landseitig Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von je

- maximal 100 m² zulässig. Wasserseitig sind schwimmende Ferienhäuser bis zu einer Liegefläche von je maximal 100 m² zulässig.
- 2.2. Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der in der Planzeichnung eingeschriebene, nächstgelegene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).
- 2.3. Eine Überschreitung der festgesetzten GR und der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Baugebieten SO FH1 und SO FH2, SO KC und SO WS nicht zulässig.
- 2.4. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebenden Flächen sind die Flächen der sonstigen Sondergebiete SO WS, SO KC, SO FH und SO FH2.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

- 3.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis insgesamt maximal 30 m² je Hauptgebäude zulässig. Zusätzlich sind je Hauptgebäude Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1. Je Ferienhaus im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 sind maximal 2 Wohnungen für Beherbergung zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1. Die Flächen innerhalb des sich an das Ufer nach § 24 Abs. 2 S. 1 SächsWG anschließenden, 10 m breiten Gewässerrandstreifens nach § 38 Abs. 2 und 3 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG sind, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon ist die Errichtung von in das Wasser ragenden Steg- und Slipanlagen mit deren Zuwegungen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1. Die festgesetzte private Grünfläche dient der Freizeitgestaltung und Erholung, und ist in ihrem Bestand zu pflegen und zu entwickeln.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1. Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des SO "Wassersport" (SO WS) zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1. Die Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte landseitig darf maximal 101,0 m ü. NN betragen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1. Lärmpegelbereiche Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigungsverfahren für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche III und höher nachzuweisen. Die Baugrenzen des SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 liegen im Lärmpegelbereich (LPB) III. Daraus ergibt sich die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile. Der Zusammenhang zwischen maßgeblichem Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich, sowie die Mindestanforderungen an Außenbauteile sind für Bereiche, die im Plangebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet:

		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume *) und ähnliches
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30

- 9.2. Ausrichtung schutzbedürftiger Räume Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) der Ferienhäuser, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Campingplatzgebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten sind, sind an der zu der maßgeblichen Verkehrsgeschäusquelle der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. - Falkenberg - Guben und der Bundesstraße 87 abgewandten Fassaden der geplanten Ferienhausbebauung anzuordnen.

- 9.3. Anpassung der Lüftungseinrichtungen Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 8.3 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt) an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offene Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesehene Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

- 9.4. Von den Festsetzungen 8.2 bis 8.4 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- 10. Versickerungsfähige Zufahrten, Wege und Stellflächen Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die dauerhafte Schädlosigkeit (im Sinne der Toxizität für Wasserorganismen) der eingesetzten Materialien der schwimmenden Häuser darzulegen. Es dürfen sich keine Verbindungsstoffe lösen/auflösen in das Gewässer eintragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser.
- 11. Freiflächengestaltung Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren und unbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Offene Flächen sollen mit dem Ziel der Nutzung des vorhandenen sandig-kiesigen Bodenmaterials als extensiv gepflegter Magerrasen gestaltet werden.

III. Hinweise

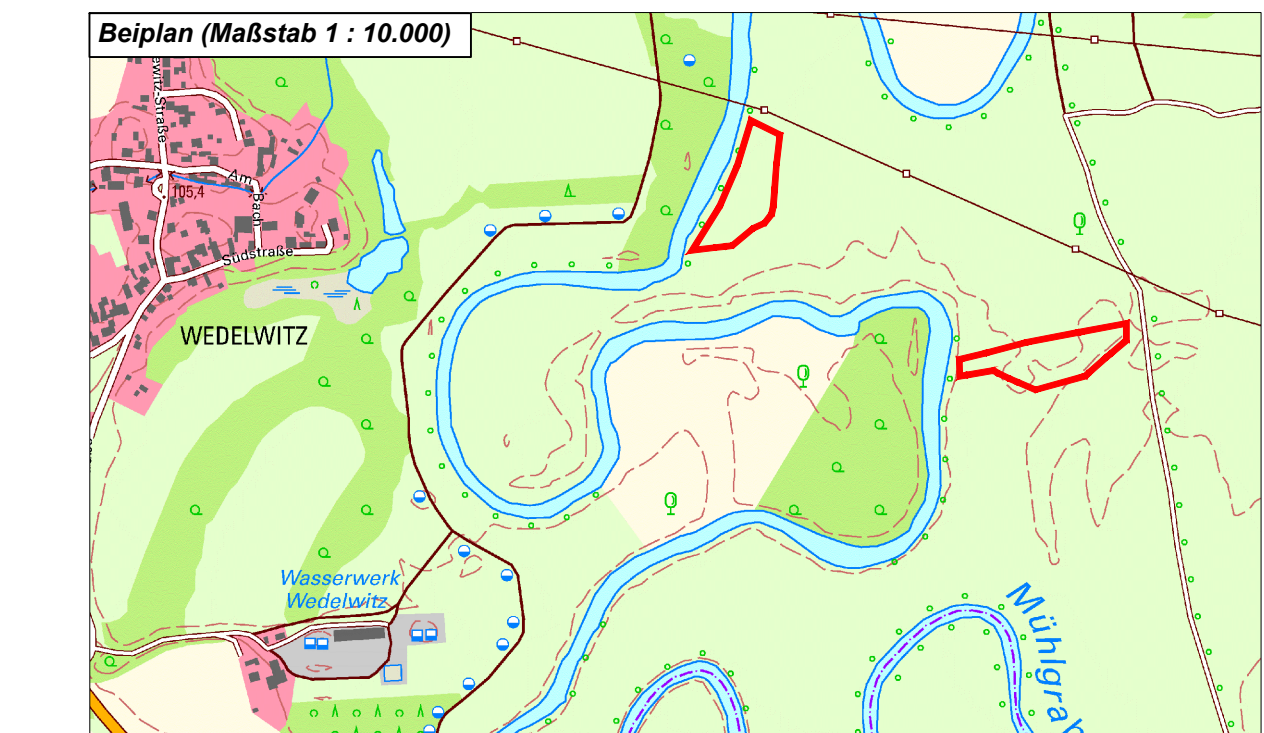
- (1) Archäologie/Denkmalerschutz Vor Beginn der Maßnahme ist ein Antrag auf denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Untere Denkmalbehörde, zu stellen. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. 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. Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (2) Immissionschutz (Lärm, Rauchgas) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgärten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 24.03.2020 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Belastungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
- (3) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und

bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:
V(AFB)1: Bauzeitenregelung Die Arbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen. Der Beginn der Bauarbeiten ist jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten von boden- und schilfrühenden Vögeln bzw. außerhalb der Frühjahrsvogelwanderung von Amphibien, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist die Maßnahme V(AFB)2 umzusetzen.

V(AFB)2: Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn Sollte aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung der V(AFB)1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden sowie die im Wirkungsbereich des Vorhabens umliegenden Wald-, Gehölz- und Uferflächen durch fachkundiges Personal auf ein Vorkommen streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Die an den Maßnahmen beteiligten Firmen sind im Vorfeld durch die öBB einzuweisen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Bei der Feststellung, dass sich Bruthabitate von ufer- und gehölzbrütenden Vögeln im bebauten Bereich bzw. im Wirkbereich des Vorhabens befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten) mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

V(AFB)3: Vermeidungsmaßnahmen Amphibien Bei Durchführung der Rodungsarbeiten und Errichtung von Gebäuden sind die einzelnen Baum- und Gehölzflächen sowie Baufelder während der Aktivitätszeit der Amphibien zwischen 01. März und 31. Mai durch Amphibienschutzzäune zu umgrenzen. In den Baufeldern vorkommende Amphibien sind abzusammeln und an geeigneter Stelle in den angrenzenden, nicht zu rodenden Waldflächen oder Uferbereichen mit Gehölzbestand aussetzen. Die Maßnahme ist durch eine qualifizierte Fachkraft hinsichtlich Arten-Biotopschutz zu begleiten (öBB). Die an den Maßnahmen beteiligten Firmen sind im Vorfeld durch die öBB einzuweisen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Ergaben sich Hinweise auf Beeinträchtigungen von geschützten Arten ist in Abstimmung mit der UNB das weitere Vorgehen zu bestimmen.

- (4) Hinweis zur Ersatzmaßnahme E1 - Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze Im Zuge der Umsetzung der Planung und als Kompensationsformens ist eine Erstaufforstung von Wald notwendig. Es ist eine Entwicklung von mind. 18.415 m² Laubholzwald (13.154 m² x Faktor 1,4) oder gleichwertigen Waldtyp durchzuführen. Die Pflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Standort, Artzusammensetzung, Pflanzstand und -qualität wird im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde des LRA Nordsachsen abgestimmt. Die Erstaufforstung soll gemäß Beiplan auf Teilflächen der Flurstücke 6 und 121 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg erfolgen und ist vertraglich zu sichern.



- (5) Hinweis zum Waldabstand Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baukastl übernommen worden ist.
- (6) Rechtliche Sicherung der Zufahrt Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baukastl übernommen worden ist.
- (7) Hinweis zu schwimmenden Ferienhäusern und Steganlagen Schwimmende Ferienhäuser (inklusive ihrer Verankerungen, zugehörige Steganlagen, etc.) stellen bauliche Anlagen in und an einem Gewässer dar und sind somit Anlagen i.S. von § 36 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Für den Rückbau und die Errichtung von Anlagen am/im Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen richtet sich nach der konkreten Bauweise (Schwimmsteg/verankerter Steg) und der Verwendung des Steges (privat/öffentlich). Je nach geplanter Ausführung können weitere wasserrechtliche Vorschriften tangiert sein.

Beim Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserfläche im SO FH2 sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die dauerhafte Schädlosigkeit (im Sinne der Toxizität für Wasserorganismen) der eingesetzten Materialien der schwimmenden Häuser darzulegen. Es dürfen sich keine Verbindungsstoffe lösen/auflösen in das Gewässer eintragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser.

- (8) Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung Grundsätzlich sind bei der Planung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung alle technischen Möglichkeiten hinsichtlich einer vollständigen, örtlichen Verbringung zu prüfen (u.a. Kombination von Regenwasserspeicherung, -nutzung und Versickerung/Verdunstung, bei Erfordernis ggf. auch abflussmindernde Gründächer).
- (9) Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (V5) Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lageangabe der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

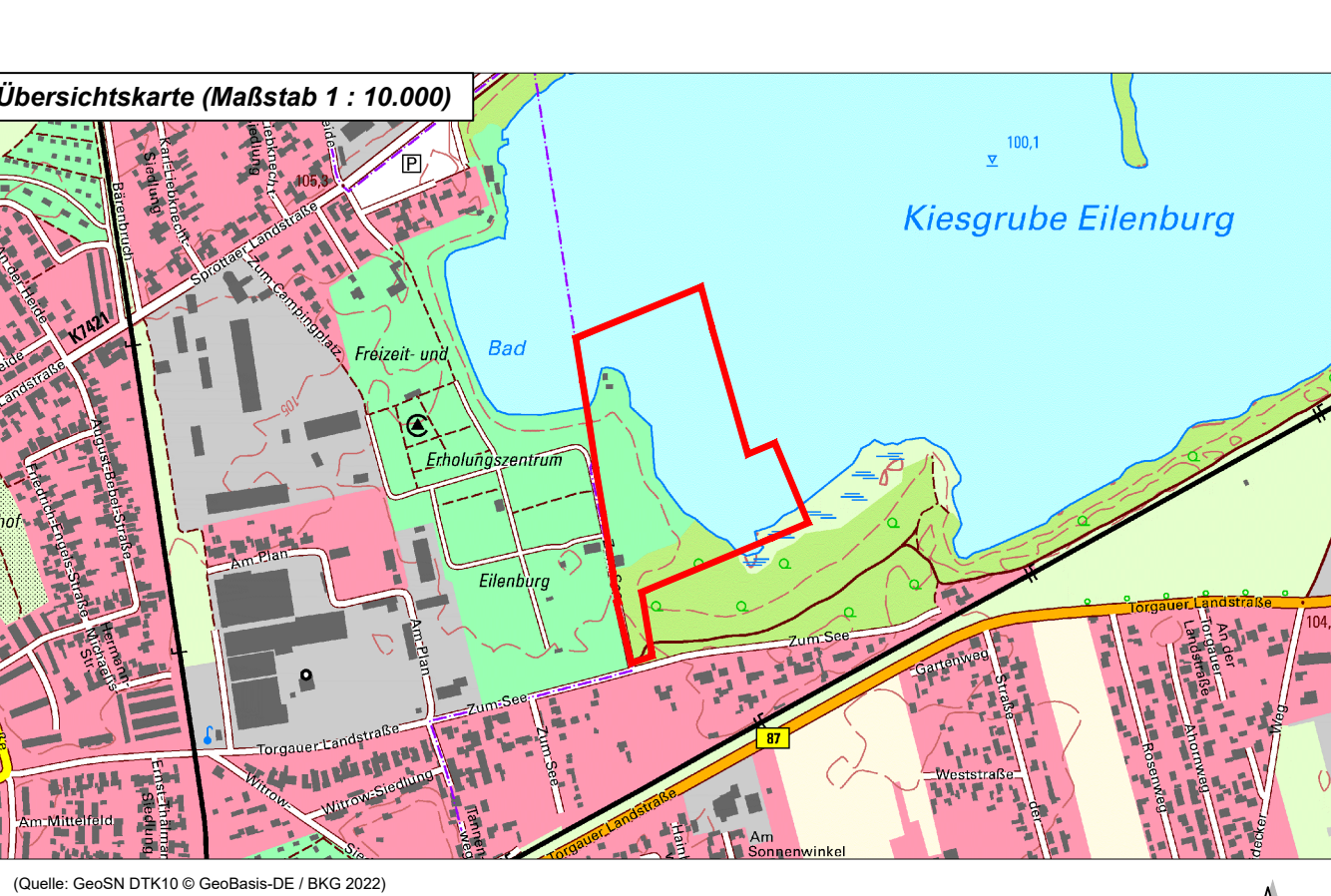
- Eilenburg, Siegel Landratsamt Landkreis Nordsachsen
- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

- Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister
- 3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

- Ausgefertigt, Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister

- 4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

- Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Plangrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanVZ) i.d.F. der Bekanntmachung 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.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 188), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Doberschütz Breite Straße 17, 04838 Doberschütz fon (03 42 44) 54-00 mail info@doberschuetz.de

Entwurfsverfasser

Zur Mulde 25, 04838 Zscheppin fon (03 42 3) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N Landkreis: Nordsachsen Gemarkung: Sprotta

Höhenbezug: DHHN 2016 Gemeinde: Doberschütz Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan "FEZ Hafen" der Gemeinde Doberschütz Entwurf vom 24.10.2024

Projekt Nr.: 20-178 Phase: Entwurf Plan-Name: 20-178_E2_A0.pdf Plan-Maße: 1:160 mm x 594 mm Maßstab: 1:1.000 Blatt: 1 Bl.

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz



Projekt:

Bebauungsplan
„FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz

Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

24. Oktober 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Reinbold, B. Sc.
Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-178

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren	5
2.1 Plangrundlage	5
2.2 Planungsverfahren	5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
2.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	6
3 Lage, Abgrenzung.....	8
4 Bestandsaufnahme	9
4.1 Beschreibung des Plangebietes	9
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	10
4.3 Waldumwandlung	10
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
4.5 Altlasten.....	11
5 Übergeordnete Planungen	12
5.1 Landesplanung.....	12
5.2 Regionalplanung.....	13
5.3 Flächennutzungsplan.....	14
5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	15
5.5 Benachbarter Bebauungsplan	17
6 Planungsüberlegungen und -alternativen.....	18
7 Geplante bauliche Nutzung	18
7.1 Art der baulichen Nutzung	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	22
7.4 Flächen für Nebenanlagen	22
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	22
7.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	23
7.7 Verkehrsflächen.....	23
7.8 Stellplätze und Garagen	24
7.9 Grünflächen.....	24
7.10 Wasserflächen.....	24
7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	25
7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
7.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	25
7.14 Flächen für Wald	27
7.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
8 Erschließung	27
8.1 Verkehrserschließung.....	27
8.2 Trinkwasserversorgung	28
8.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz	28
8.4 Abwasserentsorgung	28
8.5 Niederschlagswasser.....	28
8.6 Stromversorgung	29
8.7 Gasversorgung.....	30
8.8 Telekommunikation	30
8.9 Abfallentsorgung.....	31

9	Immissionsschutz.....	31
9.1	Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete.....	31
9.2	Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet.....	31
10	Flächenbilanz	34
11	Naturschutz und Landschaftspflege	35
11.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
11.2	Grünordnung	36
12	Hinweise	36
	Quellenverzeichnis.....	39

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Zuordnung Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug)	26
Tab. 3:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz	8
Abb. 2:	Lage des Plangebiets	9
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	15
Abb. 4:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“	16
Abb. 5:	Benachbarter Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“	17

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 südwestlichen 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 den Kiessee selbst, sowie im Westen an das Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg (FEZ GmbH) auf dem Gemeindegebiet der Stadt Eilenburg an. Die Kiesgrube Eilenburg ist ein durch den Abbau von Kies und Sand entstandener Grundwassersee. 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“ der Gemeinde Doberschütz vom 02.09.2005.

Die Gemeinde Doberschütz beabsichtigt, zusammen mit der Stadt Eilenburg als Grundstückseigentümerin der zu beplanenden Flächen, eine Weiterentwicklung des Standortes für touristische Übernachtungsangebote und Wassersportnutzungen.

Südlich des Regattaturms soll eine Leichtbau-Kalthalle zur Lagerung von Booten und anderen für Wassersportarten benötigten Materialien entstehen.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungen ist für das im Außenbereich gelegene Plangebiet nach § 35 BauGB nicht gegeben. Daher ist die Überplanung als Sondergebiete für Wassersport, Kurzzeitcamping und Ferienhäuser erforderlich. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und eine Erweiterung der Freizeit- und Erholungsnutzungen am Standort geschaffen werden, um das touristische und wassersportliche Angebot 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, sowie die land- und wasserseitige Errichtung von Anlagen für den Wassersport.

Ein Bebauungsplan, der für ursprünglich bewaldete Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches 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. Im angrenzenden B-Plan „FEZ Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude des Kieswerkes, welches aufgrund des bisher nicht eingehaltenen Waldabstandes keiner neuen Nutzung zugeführt werden kann. Dies soll ebenfalls mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden.

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. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung 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
- Ausnutzung und Sicherung der bestehenden 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“ der Stadt Eilenburg

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 : 1.000 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 GeoSN).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 33/2020) durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	03.09.2020 und 25.09.2020
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	05.01.2023 bis 06.02.2023
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	20.12.2022 bis 06.02.2023
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	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat 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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

2.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 17.10.2022

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wurden Belange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Waldumwandlung

Es werden Aussagen in der Begründung zur beabsichtigten Waldumwandlung und den hierfür erforderlichen Ersatzflächen ergänzt (s. Kap. 4.3).

Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO FH wird zwischen den Teilflächen 1 (landseitig) und 2 (wasserseitig) unterschieden. Es erfolgt eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets SO FH (s. Kap. 7.1).

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Planeinschrieb wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 mit 7,0 und im SO WS mit 8,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt. Landseitig

und wasserseitig werden im SO FH maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Es wird festgesetzt, dass im SO FH Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von jeweils 100 m² zulässig sind (s. Kap. 7.2).

Im SO KC wird die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) von 200m² auf 500m² erhöht. Damit entspricht diese dem tatsächlichen Bestand, ohne neue Entwicklungen zuzulassen. Die zwei zwischenzeitlich errichteten Betonfundamente geplanter Ferienhäuser wurden mittlerweile wieder zurückgebaut.

Im SO WS wird anstelle einer GRZ von 0,1 eine GR von 500 m² festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des SO WS wird das Baufenster geringfügig verkleinert, unter Beachtung eines Gewässerrandstreifens von 10 m zum Kiessee (s. Kap. 7.3).

Flächen für Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass im Baugebiet SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 30 m² je Hauptgebäude zulässig sind. Zusätzlich sind je Hauptgebäude Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) zulässig (s. Kap. 7.4).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Es wird festgesetzt, dass je Ferienhaus im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 maximal 2 Wohnungen für Beherbergung zulässig sind (s. Kap. 7.5).

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gegenüber dem Vorentwurf mit 5 m wird in der Planzeichnung der Gewässerrandstreifen landseitig mit einer Breite von 10 m dargestellt. Es wird auf die Beachtung der Verbote und Einschränkungen hingewiesen, die sich aus § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG ergeben (s. Kap. 7.6).

Es wird festgesetzt, dass die Flächen des 10 m breiten Gewässerrandstreifens von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, mit Ausnahme der Errichtung von Steganlagen/Rampen. Im SO WS wird das Baufenster so verkleinert, dass es, mit Ausnahme der Bestandsbebauung (Regattaturm), nicht im Gewässerrandstreifen liegt.

Verkehrsflächen

Gegenüber dem Vorentwurf wird anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dieser Änderung wird den tatsächlichen Bedingungen im Plangebiet Rechnung getragen. Ergänzend wird im Süden im Bereich der Zufahrt eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (s. Kap. 7.7).

Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet SO FH1 wird eine Fläche für Stellplätze (St) zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine Stellplatzanlage für die, für die beabsichtigte Nutzung innerhalb der Sondergebiete, erforderlichen Pkw-Stellplätze errichtet werden (s. Kap. 7.8).

Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes

Es wird festgesetzt, dass die Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte landseitig maximal 101,0 m ü. NHN im DHHN2016 betragen darf (s. Kap. 7.12).

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Es werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, zur Ausrichtung schutzbedürftiger Räume und zur Anpassung von Lüftungseinrichtungen festgesetzt (s. Kap. 7.13).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen sind und, dass die nicht überbaubaren und unbebauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind (s. Kap. 7.14).

Hinweise

Auf der Planzeichnung und in der Begründung werden Hinweise zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht, zum Immissionsschutz (Lärm/Rauchgas), zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, zur Erstaufforstung, zum Waldabstand, zur rechtlichen Sicherung der Zufahrt, zur Errichtung schwimmender Ferienhäuser, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (V5) ergänzt.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Doberschütz, im Landkreis Nord-sachsen. 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. Teilfläche des Kieseesees Eilenburg).

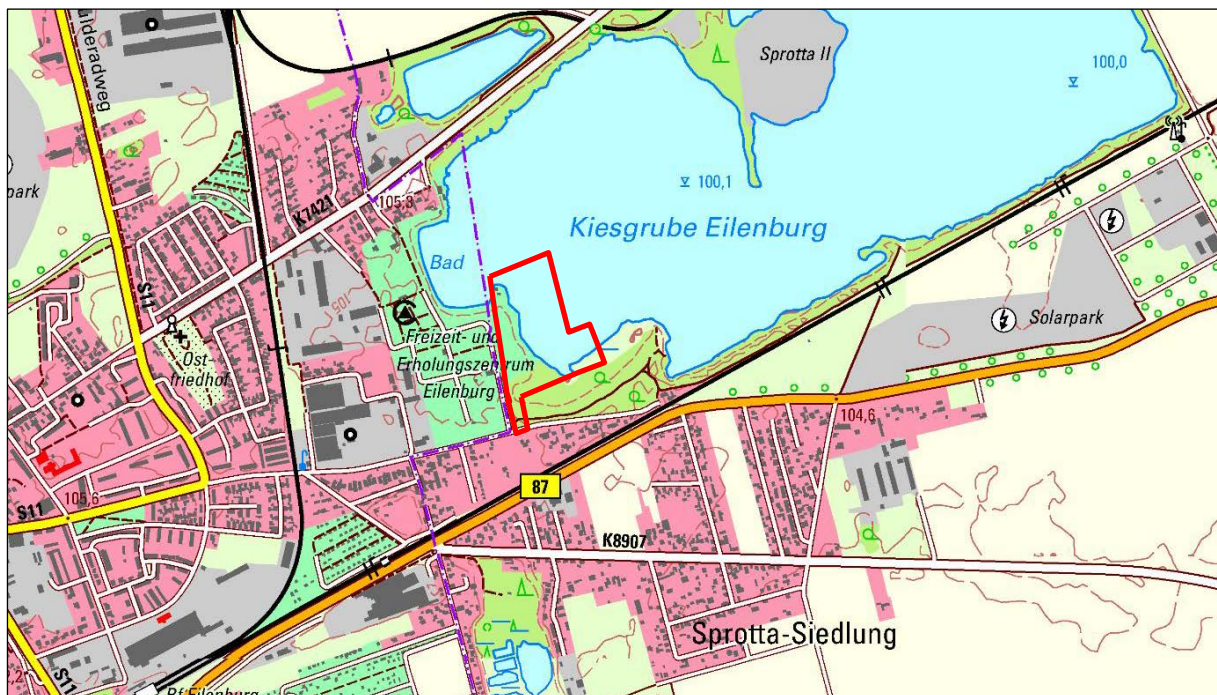


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz
(© RAPIS, DTK10, 2021), nicht maßstäblich

 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 1 (Straße „Zum See“)
- im Westen: Flurstücke 141/3, 142 und 143, Flur 35 der Gemarkung Eilenburg (teilw. Kiesgrube, Freizeit- und Erholungszentrum)

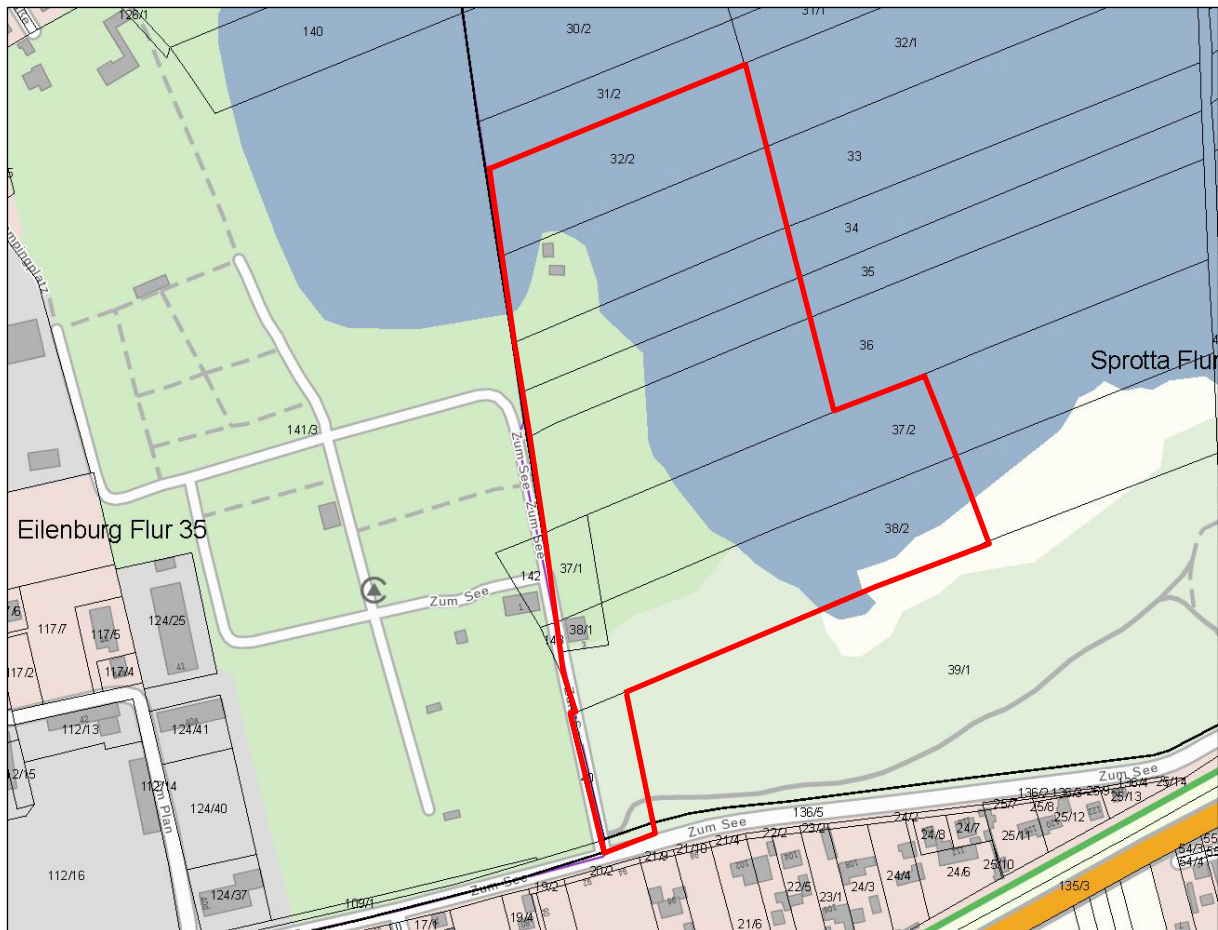


Abb. 2: Lage des Plangebiets
(© RAPIS, DTK25, 2021), nicht maßstäblich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Doberschütz. Es grenzt im Süden an die Straße „Zum See“, im Osten an die Kiesgrube Eilenburg und im Westen an das „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) Eilenburg“, welches zur Stadt Eilenburg gehört, an.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem ehemals Bergbau umgegangen ist. Dieser umfasst neben dem Hinterland auch den Uferbereich und die Wasserfläche des Tagebausees. Die Kiesgrube Eilenburg (Kiessand Sprotta I) ist ein durch den Abbau von Kies

und Sand entstandener Grundwassersee, welcher aktuell als Kiestagebau am Nordufer des Sees in Betrieb ist. Jedoch gilt die Kiesgrube Eilenburg auch als Naherholungsgebiet und wird für sportliche, touristische Zwecke und Freizeitaktivitäten genutzt. Hier befinden sich bereits ein Bootsverleih sowie Anlegestellen, Badestellen, eine Slipanlage für das Zuwasserlassen von Booten und ein 8 m hoher Regattaturm (Kampfrichterturm) mit einer Aussichtsplattform für Rettungsschwimmer. Der Kiessee ist zudem ein beliebtes Angelrevier.

Der landseitige Geltungsbereich wurde nicht bergbaulich beansprucht, sondern beherbergte die technischen Anlagen für den Tagebaubetrieb. Somit handelt es sich um eine Brachfläche, die mittlerweile aus dem Bergrecht entlassen und somit als standsicher zu bewerten ist.

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 und 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 vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Dübener Heide gemäß § 27 BNatSchG. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele anzunehmen. Vielmehr entspricht das Ziel des Bebauungsplans dem Schutzzweck gemäß § 3 Abs. 1 der Naturparkverordnung, wonach die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes zu entwickeln sind (s. Kap. 1).

Im Flachwasser- und Uferrandbereich des Plangebietes ist ein Teilbereich mit Röhricht bestanden, welcher nach § 30 BNatSchG geschützt ist. In die Röhrichtbestände wird planbedingt nicht eingegriffen. Der Gewässerrandstreifen ist mit einer Breite von 10 m in der Planzeichnung dargestellt.

Von weiteren Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht ist das Plangebiet nicht betroffen. Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

4.3 Waldumwandlung

Im Plangebiet befinden sich Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG. Auf den Flurstücken 36, 37/1 und 37/2 in der Flur 2 der Gemarkung Sprotta wurden bereits ganz bzw. teilweise die Bäume auf einer Fläche von 6.300 m² gerodet. Im Zuge der Planung wird die Zulässigkeit einer Rodung von weiteren 6.854 m² Wald auf dem Flurstück 38/2 in der Flur 2 der Gemarkung Sprotta vorbereitet, da in diesem Bereich Bestockung vorhanden ist. In Summe handelt es sich somit um eine umzuwandelnde Waldfläche von 13.154 m².

Im Rahmen der tatsächlichen Waldumwandlung sind Kompensationsmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 SächsWaldG erforderlich. Umfang und Art der Kompensation sind durch die untere Forstbehörde festzulegen. Für die mit der Planung vorbereitete Nutzungsänderung der Waldflächen ist demnach eine Waldumwandlung im Verhältnis 1 : 1,4 erforderlich. Daher müssen insgesamt 18.415 m² Wald kompensiert werden.

Die zuständige Forstbehörde prüft im Bauleitplanverfahren, ob eine Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann und erteilt eine Umwandlungserklärung. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn die Umwandlungserklärung erteilt wurde.

Die tatsächliche Waldumwandlung nach § 8 SächsWaldG darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist. Die Beantragung der Waldumwandlung erfolgt bei der zuständigen Forstbehörde. Die spätere eigentliche Waldflächeninanspruchnahme (nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens) bedarf der Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung auf Grundlage des § 8 Abs. 1 SächsWaldG durch die Grundstückseigentümer bzw. potentiellen Bauherren, welche die Nutzungsartenänderung tatsächlich vollziehen.

Geeignete Flächen für eine Ersatzaufforstung im geforderten Umfang von ca. 1,9 ha stehen mit zwei Teilflächen auf den Flurstücken 6 (ca. 1,0 ha) und 121 (ca. 0,9 ha) in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Grünland, östlich des Mühlgrabens Eilenburg, welches sich im Eigentum der Stadt Eilenburg befindet. Die beiden Flächen befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldeauen“, im LSG „Mittlere Mulde“, im SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“ sowie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Mulde mit Muhlgraben in Eilenburg“ und in den TSWZ IIIA/B des Wasserwerkes Wedelwitz. Die grundsätzliche Eignung der Flächen zur Aufforstung wurde mit der unteren Forstbehörde, der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen vorabgestimmt.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie Sachsen vom 10.01.2023 liegt das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

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

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesplanung

In der Karte 1 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) ist die Gemeinde Doberschütz dem ländlichen Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum des nächstgelegenen Mittelzentrums Eilenburg und an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau.

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 G 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 bereits bestehenden Freizeit- und Erholungszentrums (FEZ) im direkt benachbarten Mittelzentrum Eilenburg. Gemäß Ziel Z 1.3.7 sind die Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Gemäß Grundsatz G 2.3.3.1 sollen für die Stärkung der Tourismuswirtschaft die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen. Gemäß dem Ziel Z 2.3.3.2 ist in den Tourismusregionen die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.

Die Destination LEIPZIG REGION setzt sich aus der Stadt Leipzig und der umliegenden Region Leipzig zusammen. Die Stadt Eilenburg gehört der Teilregion Sächsisches Heide- und Kulturland an. Das Planvorhaben sieht eine touristische Weiterentwicklung des westlichen Ufers des Kiestagebausees vor und entspricht somit dem Grundsatz. Das übergeordnete Ziel ist es, die Dübener Heide als qualitativ hochwertige, weitgehend barrierefreie Gesundheits-, Naturerlebnis- und Outdoor-Region zu profilieren.

Nach dem 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. Der bestehende Campingplatz verfügt über 100 Stellplätze für den Tagestourismus und 200 Stellplätze für Dauercamper.

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 Seenutzung sowie die Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch Schaffung differenzierter Angebote. Das Planvorhaben trägt dem Grundsatz Rechnung, indem weitere besondere Angebote für spezielle Nutzergruppen geschaffen werden, damit die Bekanntheit und Anziehungskraft des Gebietes insgesamt erhöht wird.

Im Interesse der Nachhaltigkeit dieser Attraktivitätssteigerung wird mit der vorliegenden Planung auf den Erhalt der naturräumlichen Eigenheiten und auf einen funktionsfähigen Biotopverbund im Naturpark Dübener Heide, i.S. einer naturbetonten und naturverträglichen Erholung, besonderer Wert gelegt.

Gemäß Grundsatz G 2.3.3.11 sollen großflächige Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen abseits ökologisch hochwertiger Gebiete auf Standorte mit schon bestehenden oder geplanten intensiven Nutzungen konzentriert werden, regional abgestimmt und mit dem ÖPNV erreichbar sein.

Gemäß Festlegungskarte 5 „Unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)“ befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines ca. 62 km² großen UZVR mit einer besonders hohen Wertigkeit gemäß Ziel Z 4.1.1.2 aufgrund eines hohen Anteils am Naturpark Dübener Heide. Gemäß Grundsatz G 4.1.1.1 sollen die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden.

Gemäß Ziel Z 4.1.1.2 ist für die festgelegten „Unzerschnittenen verkehrsarmen Räume mit einer besonders hohen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsbezogene Erholung“ eine Zerschneidung u.a. durch Straßen mit einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von mehr als 1.000 Kfz pro Tag und großflächigen Siedlungsneubau im Außenbereich nur dann zulässig, wenn es sich um ein überregional bedeutsames Vorhaben handelt und eine raumverträgliche Variante außerhalb der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume nicht realisierbar ist.

Gemäß Grundsatz G 2.3.3.12 soll die freie Zugänglichkeit zum Gewässer gesichert werden. Diesem Grundsatz wird dahingehend entsprochen, dass der Gewässerstreifen am Südstrand allen Nutzern des FEZ offensteht.

5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 ist mit seiner Bekanntmachung am 16.12.2021 in Kraft getreten. Dieser stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West-sachsen mit der Stadt Leipzig und den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig, 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 Westsachsen die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, erhalten und gestärkt werden.

Gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ ist der westliche Bereich der Kiesgrube Eilenburg als Vorbehaltsgebiet Erholung festgelegt. Dabei handelt es sich um ein kleinflächiges Gebiet, mit besonderer Bedeutung für die Erholung und besonders günstigen Bedingungen für die Entwicklung von Erholungsfunktionen. Hier soll gemäß G 2.3.3.1.1 gewässerbezogenen Erholungsformen in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Weiterhin soll gemäß G 1.1.12 im Raum Eilenburg die naturnahen Erholungslandschaften der Dübener Heide und der Muldenaue weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere die Erholungsinfrastruktur ausgebaut und der nachhaltige Tourismus in der Dübener Heide weiter entwickelt werden. Die Planung trägt zur Umsetzung dieses raumordnerischen Erfordernisses bei.

Die Kiesgrube Eilenburg mit ihren Randbereichen verfügt über eine regionale Bedeutung für wassergebundene Erholungsformen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffabbau. Die Planung ermöglicht die zukunftsfähige Weiterentwicklung des bestehenden Standorts für Freizeit- und Erholungsnutzungen und trägt zur Umsetzung dieses raumordnerischen Erfordernisses bei.

Auf dem Flurstück 38/2 der Gemarkung Sprotta, Flur 2 soll im Zuge des Bebauungsplanes eine Waldumwandlung erfolgen. Für diese Fläche besteht im Regionalplan Leipzig-Westsachsen ein Vorbehaltsgebiet für den Waldschutz. Der Zweck und die Erforderlichkeit für die Waldumwandlung ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass bereits Waldflächen gerodet worden sind und diese mit der vorliegenden Planung legalisiert werden sollen. Des Weiteren soll das touristische Angebot an diesem Standort, dem Vorbehaltsgebiet Erholung entsprechend, gesichert und weiterentwickelt werden. Die dafür zur Verfügung stehenden Flächen werden durch bereits bestehende Nutzungen und den angrenzenden See limitiert. In Abwägung der beiden konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen hat sich die Gemeinde Doberschütz an diesem Standort für den Ausbau der touristischen Infrastruktur entschieden und beabsichtigt eine neue Waldentwicklung an einem anderen, dafür geeigneten Standort.

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.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

5.3 Flächennutzungsplan

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

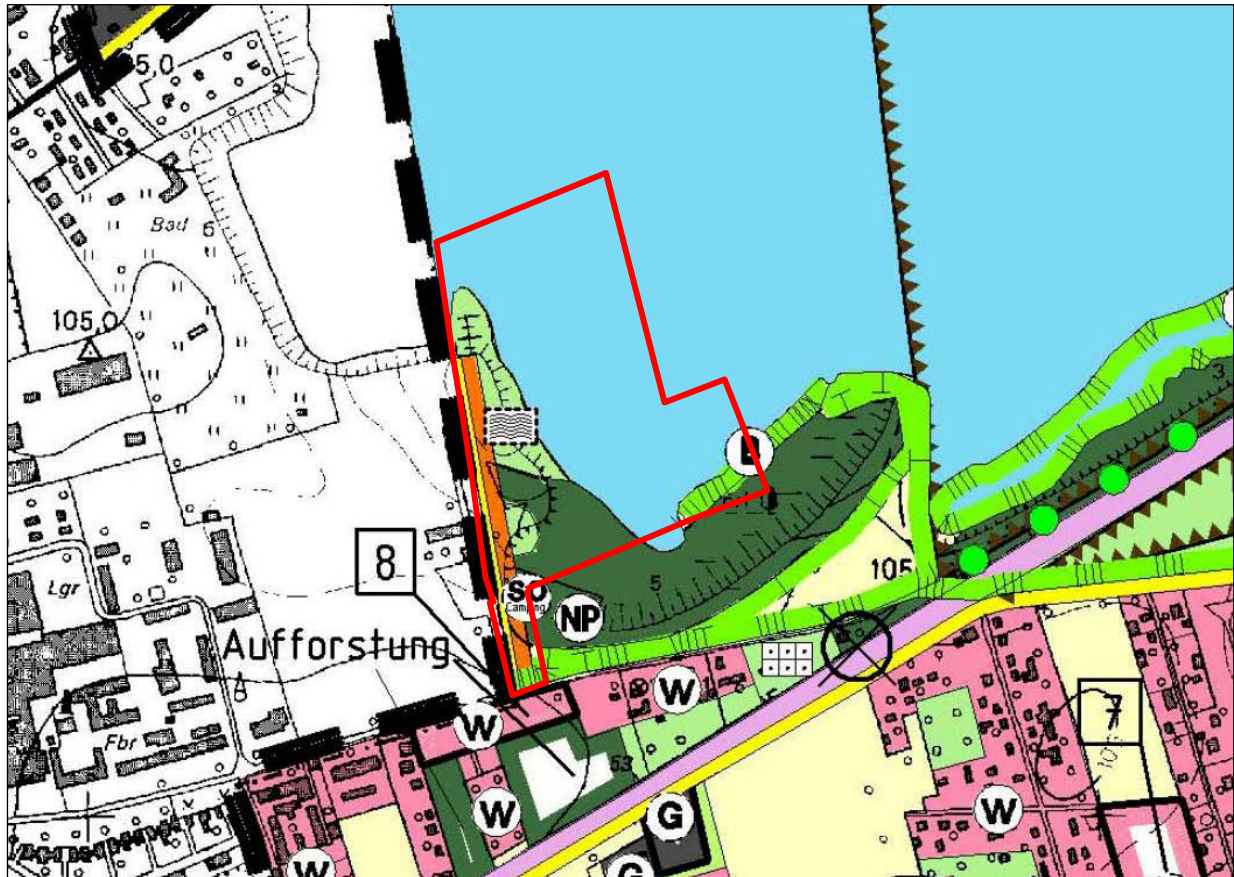


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz (07/2005)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz, welcher am 02.09.2005 in Kraft getreten ist.

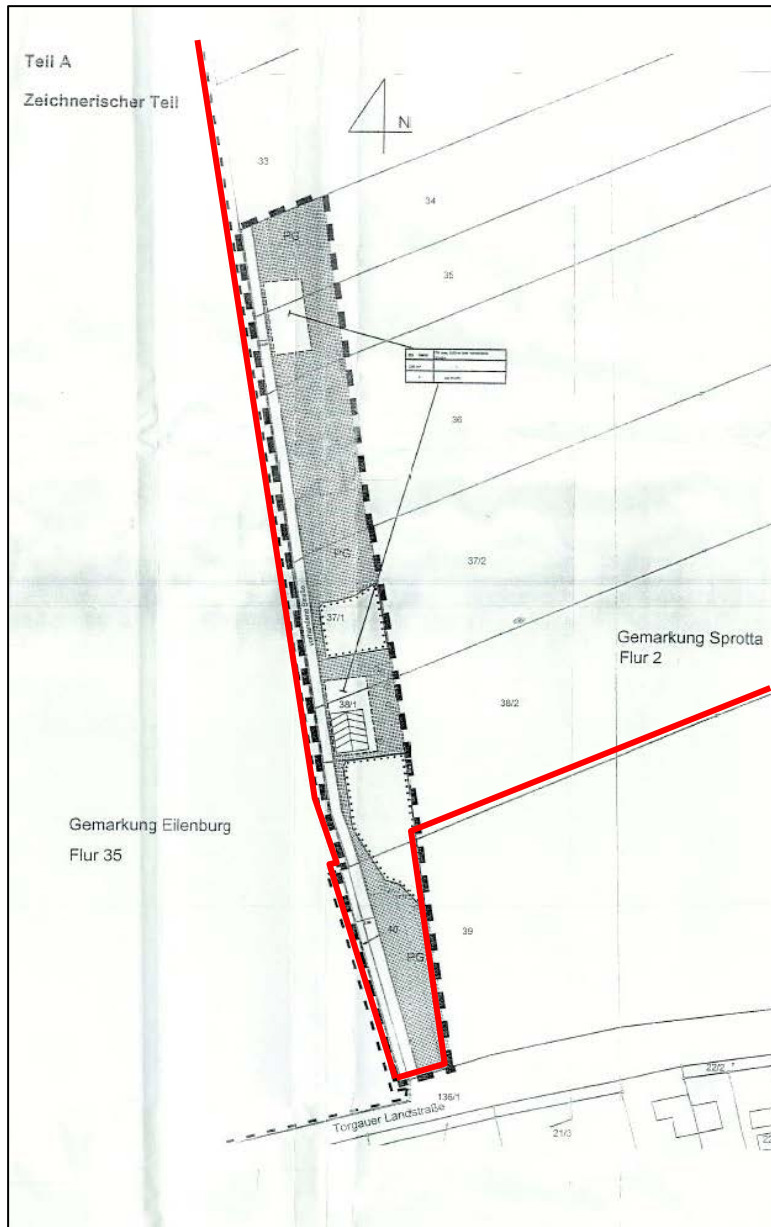


Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“
(nicht maßstäblich)



räumlicher Geltungsbereich des Planungsgebiets

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Zulässig sind ein 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 als Höchstgrenze ist mit maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die festgesetzte, maximale Traufhöhe beträgt 5 m über der vorhandenen Straße. Garagen und Carports außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Die Festsetzung der Dachform erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD).

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

5.5 Benachbarter Bebauungsplan

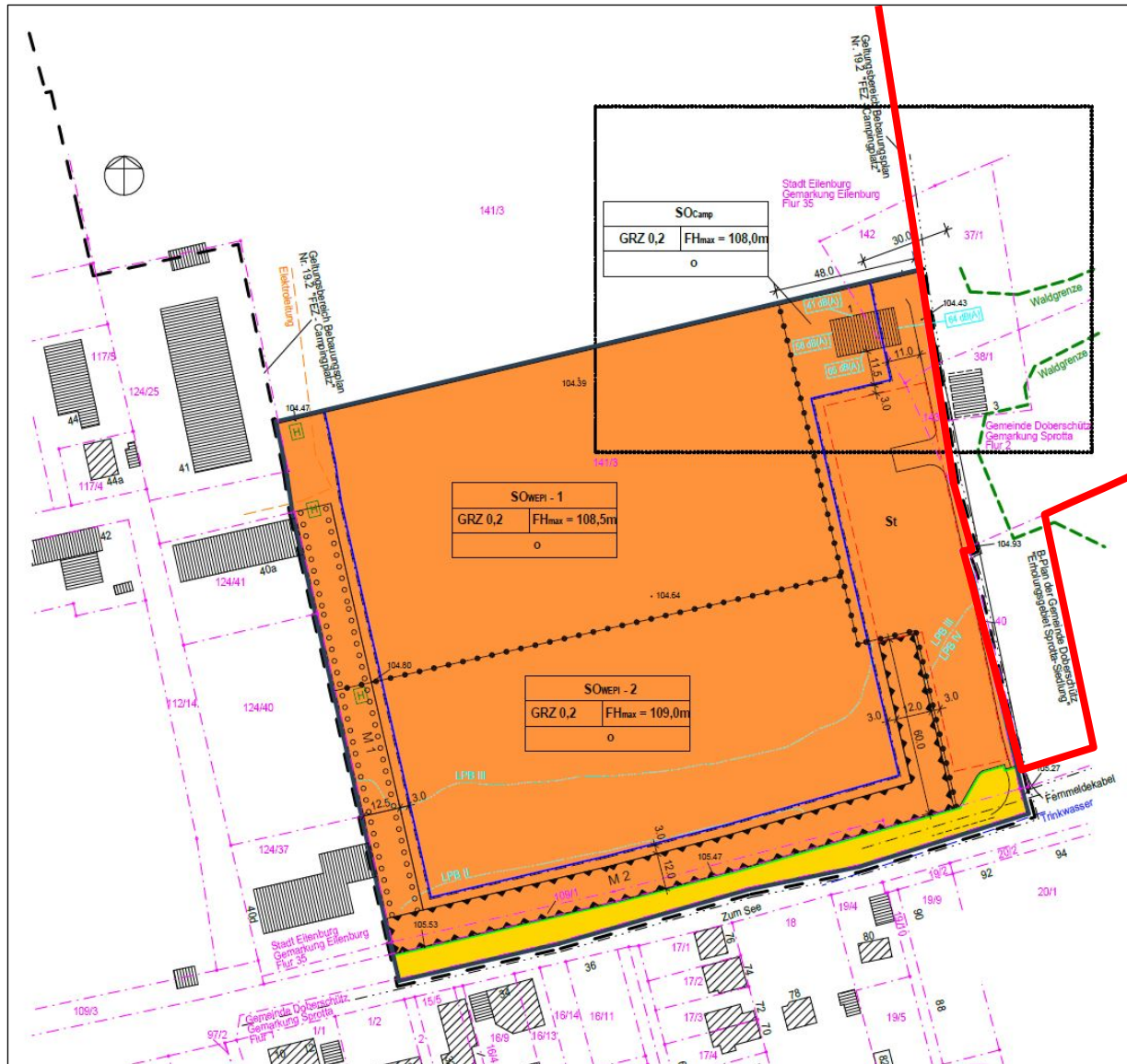


Abb. 5: Benachbarter Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg (nicht maßstäblich)

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 von 108,5

bis 109,0 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) sind zulässig. Das entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von 4 m.

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

6 Planungsüberlegungen und -alternativen

Das Plangebiet ist bereits heute von touristischen und wassersportlichen Nutzungen geprägt. Eine Erweiterung dieser Angebote ist aufgrund der vorhandenen Erschließung nur an diesem Standort möglich. Mit der Planung soll zudem eine legale Waldumwandlung bestehender und bereits gerodeter Waldflächen durchgeführt werden.

Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass eine Nutzung der Flächen für Tourismus und Wassersport über das aktuell bestehende Maß hinaus nicht erfolgen könnte. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Ferienanlagen würde das Plangebiet an Attraktivität verlieren und möglicherweise baurechtswidrige Umstände eintreten. Der gerodete Wald wäre am Standort zu ersetzen. Eine Sicherung und Stärkung touristischer Angebote, inklusive der Errichtung schwimmender Ferienhäuser, würde nicht erfolgen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz würde weiter bestehen.

7 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FH1 und SO FH2)

Im Geltungsbereich ist gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FH) mit den Teilflächen 1 und 2 festgesetzt.

Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ sollen landseitig und wasserseitig Ferienhäuser errichtet werden. Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO:

- 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,
- der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze (St) festgesetzten Fläche.

Nicht zulässig sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO:

- das Abstellen von Booten und Bootstrailern,
- die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports,

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

Im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 sollen landseitig 3 bis 4 Ferienhäuser und wasserseitig ca. 10 schwimmende Ferienhäuser für die touristische Vermietung errichtet werden.

Im Falle einer wesentlichen Umgestaltung des Gewässers durch die Errichtung von schwimmenden Häusern in der Kiesgrube und einem nicht nur unerheblichen Eingriff auf die äußere Erscheinung des Gewässers ist eine wasserrechtliche Planfeststellung bzw. Plan-genehmigung gemäß § 68 Abs. 1 und 2 WHG erforderlich (s. Kap. 12). Zuständig für die Entscheidung ob eine Anlagengenehmigung oder ein Ausbau vorliegt, ist die Untere Wasser-behörde nach Vorlage konkreter Unterlagen.

Sondergebiet „Kurzzeitcamping“ (SO KC)

Im Geltungsbereich ist gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitcamping“ (SO KC) festgesetzt.

Das Campingplatzgebiet dient der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen, sowie untergeordnet der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO:

- Ein nicht ortsfestes Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten (Tages- und Kurzzeitcamping, Durchgangscamping)
- Unbefestigte Standplätze für Zelte, Wohnwagen und deren zugehörige Kraftfahrzeuge sowie für Campingmobile
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften

Im SO KC sollen ca. 40 bis 60 unbefestigte Standplätze für Tages- und Kurzzeitcamping angeboten werden. Camper können auf der Wiese ihr Zelt aufschlagen und daneben ihren Pkw abstellen bzw. sich mit einem Wohnwagen oder Reisemobil tageweise auf dem Platz aufhalten.

Die Zulässigkeit von Schank und Speisewirtschaften bezieht sich auf die Möglichkeit der Errichtung/Umnutzung/Ergänzung des Bestandsgebäudes (Anmeldung) auf einer Fläche von ca. 200 m² für eine mögliche gastronomische Nutzung bspw. einen Kiosk/Imbiss.

Nicht zulässig sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO:

- Dauercamping (z.B. dauerhaft aufgestellte, fahruntüchtige Wohnwagen oder Wohnmobile bzw. Mobilheime mit festen An-, Vor- und Überbauten und Vorgarten mit Zaun)
- Sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen (auch als Abstellplatz für Fahrzeuge außerhalb der Urlaubszeit oder zur Nutzung von Ferienhäusern als Wochenendhaus)
- Abstellplätze für Boote und Bootstrailer,

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

Die Nicht-Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen und Garagen bezieht sich auf das Abstellen von Fahrzeugen ohne Camping-Bezug und auf speziell dafür baulich hergerichteten Stellflächen.

Sonstiges Sondergebiet „Wassersport“ (SO WS)

Im Geltungsbereich ist gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ (WS) festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unter-

bringung von Anlagen für den Wasser- und Freizeitsport. Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

- dem Wasser- und Freizeitsport dienen Anlagen,
- Verleih- und Reparaturstationen für Boote und wasserbezogene Nutzungen,
- dem Gebiet dienende Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Sanitäreinrichtungen,
- Abstellplätze für Boote und Bootstrailer.

Im SO WS, welches dem Wasser- und Freizeitsport dient, sollen bauliche Anlagen wie bspw. eine Leichtbau-Kalthalle, Vereins- und Versammlungsräume, eine ins Wasser ragende Ganzjahressteganlage sowie Trainings- und Wettkampfstege, eine Verleih- und Reparaturstation für Boote, Sanitär- und Nebenanlagen für die Wassersportler, eine neue Slipanlage/Rampe, Flächen für das Abstellen von Booten und Bootstrailern mit ihren Pkw, sowie der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienende Anlagen zulässig sein. Untergeordnet sollen Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienen, errichtet werden können. Eine vorhandene Slipanlage und ein Steg, welche sich auf der westlichen, einer Badestelle zugewandten Seite befinden, sollen zurückgebaut und an der östlichen Uferseite neu errichtet werden. Dies entspricht der städtebaulichen Zielstellung, die Gewässernutzungen *Baden*, *Rudersport* und *Boote* so anzuordnen, dass mögliche Konflikte vermieden werden.

Für die Gewährleistung eines reibungslosen Regattabetriebes ist ein Anlegen von mehreren Wettkampfbooten erforderlich. Ein entsprechender Steg besitzt Abmaße von überschlägig 35 x 4 m.

Nicht zulässig sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

- Sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen
- Ferienhäuser,

um den festgesetzten Gebietscharakter zu bewahren. Es sollen keine zusätzlichen öffentlichen Pkw-Stellplätze vorgehalten werden, um keinen Besucherverkehr durch die Nähe zum Kiessee und seinen Freizeitangeboten zu implizieren.

Die Nicht-Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen und Garagen bezieht sich auf das Abstellen von Fahrzeugen ohne Wassersport-Bezug (z.B. Boottransport) und auf speziell dafür baulich hergerichteten Stellflächen.

Die Festsetzungen betreffen nur die Landflächen. Etwaige wasserseitige Nutzungen (Boote, Stege etc.) sind in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren nach § 5 SächsWG zu bearbeiten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte maximale Grundfläche (GR), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK), sowie durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Es wird im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 eine maximal zulässige Grundfläche je Hauptanlage festgesetzt.

Grundfläche (GR)

Für das SO KC ist keine GRZ festgesetzt, da keine neue Versiegelung in dem Gebiet zulässig ist. Ein Ausbau bestehender Verkehrswege innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist nicht beabsichtigt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt gemäß Planeinschrieb 500 m² und entspricht somit der Bestandsituation.

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bestandsgebäudes (Anmeldung), welches eine Grundfläche von ca. 200 m² aufweist, sowie weiterer kleinflächig im Gebiet vorhandener teil- bis vollversiegelter Flächen und Wege. Die noch im Boden vorhandenen Fundamente von 2 bereits zurückgebauten Ferienhäusern sind vollständig beseitigt und wieder versickerungsfähig hergestellt und begrünt worden. Diese Festsetzung der Grundfläche orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz.

Für das sonstige Sondergebiet „Wassersport“ (SO WS) ist ebenfalls eine GR von 500 m² festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand Rechnung getragen und dennoch eine maßvolle Entwicklung zugelassen.

Maximal zulässige Grundfläche je Hauptanlage

Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FH) mit den Teilflächen 1 und 2 sind landseitig Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von je maximal 100 m² zulässig. Wasserseitig sind schwimmende Ferienhäuser bis zu einer Liegefläche von je maximal 100 m² zulässig.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche/Liegefläche von je 100 m² pro Hauptanlage wird eine aufgelockerte Bebauung im Bereich der Ferienhäuser landseitig und wasserseitig ermöglicht. Die Festsetzung entspricht der marktüblichen Größe für Ferienhäusern mit 3 Schlafzimmern.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das SO FH1 (landseitig) und das SO FH2 (wasserseitig) ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit können innerhalb der Baugebiete die zulässigen Ferienhäuser mit ihren Zuwegungen inklusive Steganlage und Stellplätzen errichtet werden.

Eine Überschreitung der GRZ i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, um im SO FH2 das Schutzgut Wasser und die Uferbereiche zu schützen und nur einen möglichst geringen Teil der Wasserfläche in Anspruch zu nehmen. Somit gilt die festgesetzte GRZ wasserseitig für alle baulichen Anlagen (Schwimmende Ferienhäuser mit ihren Nebenanlagen und inklusive Steganlage). Im SO FH1 zählt in die GRZ die Errichtung von Stellplätzen mit ihrer Zuwegung im Bereich der Fläche für Stellplätze.

Eine Überschreitung der festgesetzten GR und der GRZ i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent ist im SO KC und im SO WS nicht zulässig.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebenden Flächen sind die Flächen der sonstigen Sondergebiete SO WS mit 0,46 ha, SO KC mit 1,14 ha, SO FH1 mit 0,86 ha und SO FH2 mit 0,66 ha.

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß ist im SO FH1 (landseitig) und im SO FH2 (wasserseitig) mit römisch zwei (II) festgesetzt. Im SO KC ist die Geschossigkeit gemäß Planeinschrieb mit römisch eins (I) festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Bestandgebäude im Plangebiet und orientieren sich an der Bebauung im näheren Umfeld um das Baugebiet, im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Höhenentwicklung (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz) bzw. ermöglichen wasserseitig eine zeitgemäße, der Besonderheit der Lage angemessenen, Geschossigkeit.

Damit wird eine den üblichen Rahmen übersteigende Höhenentwicklung der Gebäude in den jeweiligen Teilen des Plangebiets sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschafts-

bildes vermieden. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 gemäß Planeinschrieb mit 7,0 m über NHN und im SO WS mit 8,0 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung stellt die städtebauliche Einbindung der zukünftig möglichen Bebauung in die an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung und das umliegende Landschaftsbild sicher.

Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der in der Planzeichnung eingeschriebene, nächstgelegene Höhenpunkt in Meter über NHN im DHHN2016.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich insgesamt vier Baufenster; zwei im SO FH – eines landseitig mit einer rechteckigen Größe von 29 x 80 m bzw. einer Fläche von ca. 0,23 ha und ein weiteres, wasserseitig, mit einer Fläche von ca. 0,66 ha.

Das Baufenster im SO KC mit einer Flächengröße von ca. 0,02 ha dient der Sicherung des Bestandsgebäudes und das Baufenster im SO WS mit einer Größe von ca. 0,07 ha dient ebenfalls der Sicherung von Bestandsbebauung, sowie der Ermöglichung weiterer Nutzungen.

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Die festgesetzten Baufenster berücksichtigen einen Waldabstand von 30 m.

7.4 Flächen für Nebenanlagen

Im Baugebiet SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 30 m² je Hauptgebäude zulässig. Dazu zählen beispielsweise (überdachte) Terrassen, kleine Nebengebäude. Zusätzlich sind je Hauptgebäude Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienen, sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Gleiches gilt für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Ferienhaus im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 maximal zwei Wohnungen für Beherbergung zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Baukörper entstehen, die sich in ihrer Größe in die umliegende Bebauung einfügen.

7.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Die Flächen innerhalb des sich an das Ufer nach § 24 Abs. 2 S. 1 SächsWG anschließenden, 10 m breiten Gewässerrandstreifens nach § 38 Abs. 2 und 3 WHG i.V.m. § 24 Abs. 2 SächsWG sind, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon ist die Errichtung von in das Wasser ragenden Steg- und Slipanlagen mit deren Zuwegungen.

Im SO WS ist gemäß der festgesetzten Baugrenze eine geringfügige Unterschreitung des Gewässerrandstreifens unproblematisch, da an dieser Stelle bereits Bestandsbebauung vorhanden ist und es sich bei der zulässigen Nutzung (Regattaturm) um eine Anlage handelt, die zwingend in Gewässernähe errichtet werden muss.

An oberirdischen Gewässern gilt, außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m. Die Festsetzung dient der Einhaltung der Verbote im Gewässerrandstreifen und die freie Zugänglichkeit des Ufers im Rahmen des öffentlichen Badebetriebes sicherzustellen. Bei dem Wasser der Kiesgrube handelt es sich um offenliegendes Grundwasser. Hieraus ergibt sich ein besonderes Schutzbedürfnis. Damit kommt dem Gewässerrandstreifen, insbesondere hinsichtlich der Funktion der Verminderung von Stoffeinträgen, eine herausgehobene Bedeutung zu.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG sollen Eigentümer und Nutzungsberechtigte Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen im Sinne u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG) erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist i.V.m. § 24 Abs. 3 SächsWG demnach u.a. verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Ablagerung von Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können,
- die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einer Breite von 5 m und
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind

7.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im südlichen Geltungsbereich ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Für die öffentliche Verkehrsfläche werden im Wesentlichen bereits vorhandene, versiegelte Verkehrsflächen genutzt, was zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die Verkehrsfläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze an die Straße „Zum See“. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche kann perspektivisch, unter Einbeziehung der im Nachbar-B-Plan Nr. 19.3 „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) – Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg auf dem Flurstück 109/1 der Gemarkung Eilenburg, Flur 35 festgesetzten Verkehrsfläche und weiterer öffentlich gewidmeter Flurstücke, der möglichen Errichtung einer Wendestelle für Busse dienen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese verläuft von Süden kommend mit einer zunächst durchgängigen Breite von 10 m in nördliche Richtung. Es wird darauf hingewiesen, dass die bereits im Bestand vorhandene Fahrbahn unbeachtlich der Flurstücks-, Gemarkungs- und Gemeindegrenzen verläuft. Eine bauliche Veränderung ist derzeit nicht beabsichtigt. Mit der Planung wird jedoch ein Korridor für künftige, aktuell nicht absehbare Entwicklungen der Grundstücksverfügbarkeit auf dem Gebiet der Gemeinde Doberschütz geschaffen.

7.8 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 SächsBO sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind, bezugnehmend auf die Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) gemäß Nr. 5.8 für Bootshäuser und Bootsliegeplätze 1 Pkw-Stellplatz je 2 bis 5 Boote und gemäß Nr. 6.2 für Beherbergungsstätten 1 Pkw-Stellplatz je 2 bis 6 Betten zu errichten. Die Stellplätze sollen in zumutbarer Entfernung hergestellt werden, ohne den öffentlichen Verkehrsraum zu belasten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird im Sondergebiet SO FH1 eine Fläche für Stellplätze (St) als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Stellplatzanlage für die beabsichtigte Nutzung innerhalb der Sondergebiete erforderlichen Pkw-Stellplätze zu errichten. Damit soll das Gebiet vom Autoverkehr weitgehend freigehalten werden.

Im SO KC ist das Abstellen von Pkw, Wohnwagen oder Reisemobil im Zusammenhang mit dem Tages- und Kurzzeitcamping auf nicht speziell dafür baulich hergerichteten Stellflächen zulässig.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig, weil sie der Nutzung des Ferienhausgebietes nicht entsprechen und diese sogar stören könnten.

7.9 Grünflächen

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

Die festgesetzte, 30 m breite Grünfläche entsteht im Ergebnis der Waldumwandlung und stellt somit die erforderliche Abstandsfläche zum angrenzenden Wald nach § 8 Abs. 3 SächswaldG dar. Sie dient der Freizeitgestaltung und Erholung und ist in ihrem Bestand zu pflegen und zu entwickeln, damit auf ihr nicht wieder Wald etabliert wird. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb der Grünflächen nicht zulässig.

7.10 Wasserflächen

Der Kiessee der Kiesgrube Eilenburg ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches als Wasserfläche festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt gemäß dem

mittleren Hochwasserstand gemäß § 24 Abs. 1 SächsWG mit einer Höhe von 100,0 m ü. NHN im DHHN2016, da die Böschungsoberkante nicht definierbar ist. Der Grundwassersee unterliegt den natürlichen saisonalen und klimatischen Schwankungen.

7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten innerhalb des SO „Kurzzeit-camping“ (SO KC) getroffen, welche sich aus den Anforderungen des SO „Wassersport“ (SO WS) an die Erschließung ergeben.

Das Geh- und Fahrrecht (GF) ist zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten auf den Flurstücken 35, 36 und 37/1 in der Flur 2 der Gemarkung Sprotta (SO WS) festgesetzt. Da dieses Gebiet nicht an eine öffentliche oder private Zufahrtsstraße innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Doberschütz angeschlossen ist und nur über Eilenburger Flur erreicht werden kann, ist das GF entlang der westlichen Plangebietsfläche des SO KC auf einer Fläche von ca. 750 m² und mit einer durchgängigen Breite von 5,0 m festgesetzt.

Bereits bestehende Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes sind grundbuchlich gesichert.

7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte landseitig maximal 101,0 m ü. NHN im DHHN2016 betragen darf.

Mit dieser Festsetzung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Grundwasserschutz. Mit dieser Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte von maximal 101,0 m über NHN kommt es zu keinen unverträglichen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, da ein Abstand zum Grundwasserkörper von mindestens 1,0 m gewahrt wird.

7.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) der Ferienhäuser ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen (s. Tab. 2).

Insofern ist es empfehlenswert einen Nachweis zu erbringen, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird. Die in der DIN 4109 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Zum Schutz vor Außenlärmwirkungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nachfolgende Festsetzungen getroffen:

1. Lärmpegelbereiche

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche III und höher nachzuweisen.

Die Baugrenzen des SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 liegen im Lärmpegelbereich (LPB) III. Daraus ergibt sich die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Der Zusammenhang zwischen maßgeblichem Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich, sowie die Mindestanforderungen an Außenbauteile sind für Bereiche, die im Plangebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet:

Tab. 2: Zuordnung Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2. Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) der Ferienhäuser, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Campingplatzgebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten sind, sind an der zu der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. – Falkenberg – Guben und der Bundesstraße 87 abgewandten Fassadenseite der geplanten Ferienhausbebauung anzuordnen.

3. Anpassung der Lüftungseinrichtungen

Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 2 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Von den Festsetzungen 1 bis 3 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

7.14 Flächen für Wald

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald gemäß § 2 Abs. 1 SächsWaldG handelt es sich um ca. 500 m² Wald mit den 2 Waldfunktionen „Restwald in waldarmer Region“ und „Wald mit besonderer regionaler Klimaschutzfunktion“ im östlichen Bereich des Plangebietes. Der Wald ist in seiner Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

7.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Versickerungsfähige Zufahrten, Wege und Stellflächen

Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen.

Freiflächengestaltung

Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren und unbebauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Offene Flächen sollen mit dem Ziel der Nutzung des vorhandenen sandig-kiesigen Bodenmaterials als extensiv gepflegter Magerrasen gestaltet werden.

Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminderung, dem Schutz des Bodens und der Vermeidung von zusätzlicher Flächenversiegelung.

8 Erschließung

8.1 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 der Stadt Eilenburg 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 B 87, den Ortsteil Doberschütz der 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 die Buslinie 234 (Eilenburg – Doberschütz – Mockrehna – Gräfendorf).

In einer Entfernung von etwa 1.500 m am Bahnhof Eilenburg Ost besteht Anschluss an das Streckennetz der S-Bahn Mitteldeutschland und an der ABELLIO Rail Mitteldeutschland GmbH. Die Linie S4 verkehrt zwischen Hoyerswerda und Markkleeberg-Gaschwitz und die Linie RE10 verkehrt zwischen Leipzig und Cottbus.

8.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen. Da der benachbarte Wochenendplatz und der Regattaturm bereits wassertechnisch angeschlossen sind, ist eine Wasserversorgung im Plangebiet ausschließlich über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung gesichert. Ausgehend von der Versorgungsleitung 315 PE im Verlauf „Zum See“ ist die Herstellung von neuen Grundstücksanschlüssen möglich.

8.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind nach § 6 Abs. 1 Ziff. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) Pflichtaufgabe 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. Sie muss jederzeit zugänglich und für die Feuerwehr nutzbar sein.

Aufgrund der Größe des Sees ist grundsätzlich genügend Löschwasser im Bedarfsfall vorhanden und für die Feuerwehr über eine beschilderte Feuerwehrezufahrt und entsprechende Aufstellflächen erreichbar. Damit kann eine ausreichende Löschwasserversorgung unabhängig vom Trinkwassernetz seitens der Gemeinde Doberschütz gewährleistet werden. Im Zuge der Errichtung der schwimmenden Ferienhäuser kann im Bedarfsfall eine frostsichere Löschwassersaugstelle am Seeufer errichtet werden.

Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle ist ein Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 für Saugbetrieb mit einer Liefermenge (Ergiebigkeit) von 800 Liter pro Minute im südlichen Bereich des Flurstücks 141/3 in der Flur 35 der Stadt Eilenburg in einer Entfernung von ca. 114 m zum Plangebiet.

Sollte dennoch die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundsatz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung nachzuweisen.

8.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“. Die abwassertechnische Erschließung kann über das vorhandene Abwassernetz in der Straße „Zum See“ realisiert werden.

Der Regattaturm ist seit 1995 an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird mittels Pumpanlage über ein PE-Rohr gepumpt und oberhalb im Bereich des Asphaltweges in die Kanalisation des Platzes eingeleitet.

8.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vor Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu schützen, auf dem Grundstück zu belassen und möglichst zweckmäßig zu verwenden oder zu versickern. Regenwasser kann für Zwecke genutzt werden, die nicht zwingend Trinkwasser erfordern (z.B. Toilettenspülung). Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

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. Eine direkte Benutzung des angrenzenden Gewässers durch Abwasser oder Niederschlagswassereinleitung ist nicht vorgesehen.

Entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 ist eine Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, von mindestens 1 m gefordert, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Der Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand) der nächstgelegenen Grundwassermessstelle 45426111 Eilenburg-Ost, B 11/68 liegt auf einer geodätischen Höhe von 99,73 m ü. DHHN2016 $\pm$ 3 cm und somit 5,22 m $\pm$ 3 cm unter Gelände. Dies entspricht in etwa der Höhe des mittleren Wasserspiegels im Kiessee mit 100 m über NHN. Das Gelände im westlichen und zentralen Plangebiet befindet sich auf geodätischen Höhen um 104,0 m über NHN im DHHN2016, fällt jedoch in Richtung Kiessee auf Höhen um 101 m ü. NHN und darunter ab, sodass im Uferbereich (10 m Gewässerrandstreifen) eine Filterstrecke von mindestens 1 m nicht mehr gewährleistet ist.

Der erforderliche Sickerraum von mindestens 1,0 m ist demnach nur bei einer relativ geringen Einbindung der Versickerungsanlage einzuhalten. Eine geringere Filterstrecke als 1,0 m ist bei Muldenversickerungen im Ausnahmefall zulässig. Tiefer in den Untergrund einbindende Versickerungsanlagen sind aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig.

Für die Genehmigungsfähigkeit der zulässigen Vorhaben müssen mindestens folgende ortskonkrete, entwässerungstechnische Unterlagen vorgelegt werden:

- Die Versickerungsfähigkeit ist durch örtliche Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und/oder Sickerversuche detailliert nachzuweisen, wobei Sickerversuchen in ortskonkreter Lage und Höhe der Vorzug zu geben ist.
- Die vorzulegende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat i.d.R. nach DWA-A 138 zu erfolgen. Für Straßen kann auch die RAS-Ew angewendet werden.
- Für geplante Versickerungsanlagen ist generell eine Bewertung der Behandlungsnotwendigkeit nach DWA-M 153 sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen.
- Für spezifische Anlagen ist der ortskonkrete Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand = MHGW) anzugeben.
- Eine Versickerung in schadstoffbelasteter Auffülle ist unzulässig.
- Die Herstellung von Versickerungsanlagen ist durch die untere Wasserbehörde wasserrechtlich zu erlauben. Dafür ist u.a. ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 einzuhalten. Solche Anlagen bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

8.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Strom GmbH. Der benachbarte Wochenendplatz und auch der Regattaturm im Geltungsbereich sind 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“.

Gemäß Stellungnahme des Netzbetreibers vom 08.02.2023 wird für die Versorgung des Baugebietes voraussichtlich eine Trafostation erforderlich, für die ein Standort zur Verfügung gestellt werden muss, vorzugsweise auf den Flurstücken 39/1 oder 40 in der Flur 2 der Gemarkung Sprotta innerhalb des SO FH bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Notwendigkeit einer Trafostation lässt sich erst mit der Einreichung von konkreten Planungsunterlagen beurteilen (Anzahl geplanter Wohneinheiten, benötigte Bezugs- und Einspeiseleistung, Anzahl geplanter Wärmepumpen, Elektromobilität usw.). Hierfür sind ggf. weitere Abstimmungen mit dem Netzbetreiber erforderlich.

Für den Standort der Trafostation wird eine Versorgungsfläche von 5,5 x 5,5 m benötigt. Diese ist mittels Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Für Schutzstreifen sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutzplatten/-folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

8.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der MITNETZ Gas GmbH. Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der MITNETZ Gas GmbH.

8.8 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“. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin jederzeit gewährleistet bleiben, ebenso die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

8.9 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.

Durch den Ferienhaus- und Campingplatzbetrieb werden lediglich saisonal haushaltsübliche Abfälle erzeugt.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

9.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FH) und „Kurzzeitcamping“ (SO KC) kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche vom Plangebiet ausgehen.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO FH) entspricht bereits der im Umfeld bestehenden Nutzung mit Ferienhäusern.

Das Sondergebiet „Kurzzeitcamping“ (SO KC) lässt gemäß zulässiger Nutzung nur eine begrenzte Nutzung (Kurzzeitcamping) zu, welche ebenso eine bereits vorhandene Nutzung vor Ort sichert.

Innerhalb des Sondergebietes „Wassersport“ (SO WS) befindet sich bereits ein Bootsverleih sowie Anlegestellen. Entsprechend der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind keine weiteren lärmintensiven Tätigkeiten zulässig. Es ist von keiner Verschlechterung der Immissionssituation auszugehen, da die Festsetzungen der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzung dienen.

9.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist die Umgebung maßgeblich durch vergleichbare Feriennutzungen, bestehende Wohnbebauung, und die Bundesstraße B 87, sowie die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke Halle–Cottbus geprägt. Diese Nutzungen sind mit der umliegenden, bereits bestehenden Wohnnutzung verträglich.

Bei der Betrachtung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit nicht überschritten werden – eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

Dem Plangebiet können entsprechend seiner beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Campingplatzgebiete zu Grunde gelegt werden:

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)

Ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, beim Schlafen mit gekippten Fenster ist eine Überschreitung der Orientierungswerte auf bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fiesler BauNVO, 11. Aufl.; § 15 BauNVO).

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z.B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch den Schienenverkehr der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. – Falkenberg – Guben und durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 87 ein. Das Vorhabengebiet liegt ca. 170 m nördlich der B 87 und der Bahnlinie.

Das Landratsamt Landkreis Nordsachsen (SG Immissionsschutz) hat in seiner Stellungnahme vom 02.02.2023 mitgeteilt, dass zur Bewertung des Verkehrslärms überschlägig mittels der Software IMMI 30 der Fa. Wölfel geprüft wurde, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden.

Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung ist festzuhalten, dass die SOW innerhalb des gesamten Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes SO FH ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 56 dB(A) im Tagzeitraum und ca. 52 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die Überschreitung des Orientierungswertes tags von 1 dB(A) ist aus Sicht der Gemeinde Doberschütz vertretbar. Eine Überschreitung des Orientierungswertes nachts um 7 dB(A) gemäß der überschlägigen Berechnung ist ebenso vertretbar, da nachts für die Außenwohnbereiche kein Schutzanspruch besteht.

Festzustellen ist, dass die Gesundheitsschwellenwerte im vorliegenden Fall nicht erreicht bzw. überschritten werden. Im Urteil des 11. Senates des Bundesverwaltungsgerichtes (Az.: 11 17/96) vom 23.04.1997 wird in Übereinstimmung mit dem Protokoll der 22. Sitzung des Bundestags-Ausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung festgestellt, dass „die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) liege. Ab 70-72 dB(A) werde es „unter gesundheitlichen Gesichtspunkten sehr eng“ und es bestehe „rechtlicher Handlungsbedarf“. Aktuellere Rechtsprechungen gehen sogar von einem 3 dB höheren Anspruch aus (67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts). Diese Werte werden im Plangebiet nicht überschritten.

Entsprechend dem o.g. Berechnungsergebnis ergibt sich innerhalb der Baugrenzen des SO FH nach DIN 4109 maximal ein Lärmpegelbereich (LPB) III. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in Wohn- und Schlafräumen bis zu einem LPB III eingehalten werden, wenn die Fenster den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügen.

Daher wird im Zuge der Abwägung darauf abgestellt, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte noch im Rahmen des Tolerierbaren liegen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Schallquellen Straße und Schiene sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht wirksam umsetzbar, zumal sich zwischen den Schallquellen und dem Geltungsbereich bereits weitere schutzbedürftige Nutzungen in geringerer Entfernung befinden. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB setzen i.d.R. voraus, dass die zu beurteilenden Emissionen erhebliche Nachteile oder Belästigungen für einzelne stöempfindliche Nutzungen hervorrufen können. Die Gemeinde Doberschütz folgt nicht dieser Einschätzung, dass das vorliegende der Fall ist, und, dass aktive Lärmschutzfestsetzungen die Aufenthaltsqualität maßgeblich erhöhen würden.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 19.3 „Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) – Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg wurde der Gewerbelärm betrachtet. Die Berechnungen ergaben, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 innerhalb des o.g. B-Plangebietes zu erwarten waren.

Da sich die Geräuschsituation seitdem nicht geändert hat und sich dieses Plangebiet zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem Gewerbe befindet, können schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm sicher ausgeschlossen werden.

Fazit

Für das Plangebiet sind Vorbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Campingplatzgebiete nach DIN 18005-1 liegen.

Diese Überschreitung der Orientierungswerte wird von Seiten der Gemeinde Doberschütz als Plangeberin akzeptiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb der Gebäude das Ruhebedürfnis der Nutzer während der Tages- und Nachtzeit ausreichend berücksichtigt wird, sowie der dauerhafte Aufenthalt in den Freibereichen im Tageszeitraum dennoch sichergestellt ist.

Für die Mehrzahl der heute üblichen Bauausführungen ergibt sich durch die Festlegung eines Gesamt-Schalldämmmaßes von mindestens 35 dB (Lärmpegelbereich III) kein Mehraufwand. Besonderes Augenmerk ist hier jedoch auf die Schalldämmung der Dachflächen sowie der Außenwände von Holz-/Fertighäusern zu legen.

10 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Sondergebiete, die der Erholung dienen	1,52	19,8
SO FH1 landseitig (GRZ 0,4)	0,86	11,2
überbaubare Grundstücksfläche	0,34	4,4
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,52	6,8
SO FH2 wasserseitig (GRZ 0,4)	0,66	8,6
überbaubare Grundstücksfläche	0,27	3,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,39	5,1
Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO KC)	1,14	14,8
überbaubare Grundstücksfläche (GR 500 m²)	0,05	0,6
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1,09	14,2
Sonstige Sondergebiete SO WS	0,46	6,0
überbaubare Grundstücksfläche (GR 500 m²)	0,05	0,6
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,41	5,4
Private Grünflächen	0,42	5,5
Flächen für Wald	0,05	0,7
Verkehrsflächen	0,13	1,7
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,01	0,1
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,12	1,6
Wasserfläche außerhalb des SO FH	3,88	50,5
Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG	0,09	1,1
Summe	7,68	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im SO FH1 (landseitig) von 0,4 ist eine Überbauung von 40 Prozent bzw. 0,34 ha zulässig. Wasserseitig ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit ist eine Überbauung von 0,27 ha der Sondergebietsfläche auf dem Wasser möglich. Für das SO KC und SO WS ist jeweils eine Grundfläche von 500 m² (0,05 ha) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GR und GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Baugebieten SO FH1 und SO FH2, SO KC und SO WS nicht zulässig.

Für die Verkehrsflächen werden insgesamt 0,13 ha Versiegelung in Ansatz gebracht. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Weiterhin werden 5 Vermeidungsmaßnahmen (V1-V5) und 3 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (V(AFB)1-3) beschrieben. Mit der Ersatzmaßnahme E1 „Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze“ ist die Waldumwandlung und der Eingriffs-Ausgleich vorzunehmen. 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.

11.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche jedoch außerhalb des Geltungsbereichs von der Gemeinde Doberschütz derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden können. Zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebiets und als Ersatz für die bereits erfolgte und durchzuführende Waldumwandlung wird daher im Umweltbericht die externe Kompensationsmaßnahme E1 zur Erstaufforstung von Laubwald aus heimischen Gehölzen vorgeschlagen, welche im Rahmen der Erstaufforstung vertraglich zu sichern ist (s. Kap. 4.3).

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 7.231 Wertpunkten. Es wird der Ausgleich über eine Ersatzzahlung vorrangig geprüft. Diese ist bis Satzungsbeschluss zu sichern. Somit stünde das Vorhaben im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

11.2 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten GRZ und der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, ist zu erwarten, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Die Rasenflächen werden als nährstoffarmes, extensives Offenland mit jährlich zwei- bis dreimaliger Mahd erhalten und entwickelt.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,50 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Die Anlage von versiegelten Verkehrsflächen ist auf das technisch erforderliche Mindestmaß (z.B. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen) zu beschränken.

12 Hinweise

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Im Fall von Baugrunderkundungen sind geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Daneben ist auch zu beachten, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, gemäß § 15 (SächsKrWBodSchG, Geowissenschaftliche Landesaufnahme) an das LfULG (Abteilung 10 Geologie) zur Archivierung zu übergeben sind.

Aktiver Bergbau

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Restloches der Kiesgrube Eilenburg, in dem bis in die heutige Zeit bergbauliche Arbeiten durchgeführt werden. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im gesamten Plangebiet mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. In einer Entfernung von ca. 180 m östlich zur Planung verlaufen die Grenzen der Geltungsbereiche des Bergwerkseigentums „Eilenburg/ Sprotta-West“ (Feldnummer 3291), des Baubeschränkungsgebietes „Kiessand Eilenburg-Sprotta“ sowie des Abschlussbetriebsplanes des „Kiessandtagebaues Sprotta I“ (Betriebsnummer 6020).

Hinweis zur Ersatzmaßnahme E1 – Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze

im Zuge der Umsetzung der Planung und als Kompensationserfordernis ist eine Erstaufforstung von Wald notwendig. Es ist eine Entwicklung von mind. 18.415 m² Laubholzwald (13.154 m² x 1,4) oder gleichwertigen Waldtyp durchzuführen. Die Pflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Standort, Artzusammensetzung, Pflanzabstand und -qualität wird im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde des LRA Nordsachsen abgestimmt. Die Erstaufforstung soll auf Teilflächen der Flurstücke 6 und 121 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg erfolgen und ist vertraglich zu sichern.

Anforderungen und allgemeine Hinweise zum Radonschutz

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. Es wird auf die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ hingewiesen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Rechtliche Sicherung der Zufahrt

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

Hinweis zu schwimmenden Ferienhäusern und Steganlagen

Schwimmende Ferienhäuser (inklusive ihrer Verankerungen, zugehörige Steganlagen, etc.) stellen bauliche Anlagen in und an einem Gewässer dar und sind somit Anlagen im Sinne von § 36 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Für den Rückbau und die Errichtung von Anlagen am/im Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen richtet sich nach der konkreten Bauweise (Schwimmsteg/verankerter Steg) und der Verwendung des Steges (privat/öffentlich). Je nach geplanter Ausführung können weitere wasserrechtliche Vorschriften tangiert sein.

Beim Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserfläche im SO FH2 sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die dauerhafte Schadlosgkeit (im Sinne der Toxizität für Wasserorganismen) der eingesetzten Materialien der schwimmenden Häuser darzulegen. Es dürfen sich keine Verbindungen/Stoffe lösen/ dauerhaft in das Gewässer eingetragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, 24.10.2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

AwSV (2020): Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

SächsWaldG (2022): Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist.

SächsWG (2024): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

UVPG (2024): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2023): 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 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321).

WHG (2023): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Planungen

FNP Doberschütz (2005): Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, genehmigt am 23.06.2005 und wirksam mit Datum vom 22.07.2005.

LEP 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 und Internetseiten

Fickert/Fieseler (2002): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftliche Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Kohlhammer. Stuttgart. 10. Auflage. 2002.

LAI (2020): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020. Im Internet unter: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf, letzter Abruf am 11.12.2023.

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 Abruf am 01.10.2021.

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022), Potsdam.

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

SMEKUL (2020): Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten. Im Internet unter: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>, letzter Abruf am 05.01.2024.

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz



Projekt:

Bebauungsplan
„FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz

Anlage 1: Umweltbericht gemäß § 2 BauGB zum Entwurf

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) und
Artenschutzfachbeitrag

Erstellt:

24. Oktober 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Johannes Schreyer, M.Sc.

Projekt-Nr.

20-178

geprüft:



Dipl.-Ing. S. Winkler

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung.....	5
1.1. Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2. Ziele des Umweltschutzes	7
1.2.1. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze	7
1.2.2. Umweltziele der einschlägigen Fachpläne	9
1.3. Vorgehensweise zur Umweltprüfung	9
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes.....	10
2.1. naturräumliche Gliederung	10
2.2. Schutzgut Fläche/Boden	10
2.3. Schutzgut Wasser	13
2.4. Schutzgut Klima und Luft.....	14
2.5. Schutzgut Biotop und Flora / Fauna / Biodiversität	14
2.5.1. Schutzgut Biotop und Flora.....	14
2.5.2. Schutzgut Fauna.....	22
2.5.3. Schutzgut Biodiversität	23
2.6. Schutzgut Landschaftsbild.....	23
2.7. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	24
2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
2.9. Schutzgebiete und Objekte.....	24
2.9.1. Naturpark „Dübener Heide“.....	25
2.9.2. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG	27
3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	27
3.1. relevante Wirkfaktoren.....	27
3.2. Schutzgut Fläche/Boden	29
3.3. Schutzgut Wasser	30
3.4. Schutzgut Klima/Luft.....	31
3.5. Schutzgut Biotop und Flora / Fauna / Biodiversität	32
3.5.1. Schutzgut Biotop und Flora.....	32
3.5.2. Schutzgut Fauna.....	32
3.5.3. Schutzgut Biodiversität	33
3.6. Schutzgut Landschaftsbild.....	33
3.7. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	33
3.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	35
3.9. Schutzgebiete und Naturschutzrecht.....	35
3.10. Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen	36
3.11. bei Nichtdurchführung der Planung	36
3.12. Alternativen	36
4. Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Bilanzierung.....	37
4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	37
4.2. Maßnahmen zur Kompensation.....	38
4.3. Gestaltungsmaßnahmen	40
4.4. ökologische Bilanz.....	40
5. Artenschutzfachbeitrag.....	41
5.1. Grundlagen und Vorgehensweise.....	41
5.1.1. rechtliche Grundlagen.....	41
5.1.2. Datengrundlagen	42

5.1.3.	methodisches Vorgehen	42
5.2.	Relevanzprüfung	43
5.3.	Bestandsaufnahme relevanter Arten	46
5.3.1.	Säugetiere	46
5.3.2.	Amphibien.....	47
5.3.3.	Vögel	47
5.4.	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	48
5.4.1.	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	48
5.4.2.	artspezifische Betroffenheit.....	49
5.5.	Konfliktanalyse	52
5.5.1.	Artenschutzrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	52
5.5.2.	Formblatt für die artenschutzrechtliche Prüfung	53
5.6.	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	59
6.	zusätzliche Angaben	59
6.1.	Überwachung	59
6.2.	sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	60
6.3.	Nutzung erneuerbarer Energien	60
6.4.	Immissionsschutz	60
6.5.	Strahlenschutz.....	60
6.6.	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	61
7.	Waldumwandlungsverfahren.....	62
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
	Quellenverzeichnis.....	64

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz	7
Abb. 2:	Bodentypen im Plangebiet, BK50, in Rot: Lage des Plangebiets	11
Abb. 3:	Biotoptypen im Plangebiet	16
Abb. 4:	Laubholzforst im südlichen Plangebiet	17
Abb. 5:	Laubholzforst im zentralen Plangebiet	18
Abb. 6:	Laubholzforst im südlichen Plangebiet	18
Abb. 7:	Vorwaldstadium Laubholzforst	18
Abb. 8:	Gebüsche/Hecken im nordwestlichen Plangebiet im Uferbereich	19
Abb. 9:	Gebüsche/Hecken im nordwestlichen Plangebiet im Uferbereich	19
Abb. 10:	Uferbereich mit Steg und Kiesgrube Eilenburg mit Blick in nordöstliche Richtung	20
Abb. 11:	Laubholzforst mit Röhricht (gesch. nach § 26 Abs. 1 SächsNatSchG) im südöstlichen Plangebiet	20
Abb. 12:	Grünland im zentralen Plangebiet, im Hintergrund der Laubholzforst, Blick in südliche Richtung	21
Abb. 13:	geschotterter Parkbereich innerhalb der zentralen Grünfläche mit Blick auf das benachbarte Gelände	21
Abb. 14:	Grünland im zentralen Plangebiet, im Hintergrund der Laubholzforst, Blick in nördliche Richtung	21
Abb. 15:	Ponton am östlichen Uferbereich	21
Abb. 16:	offene Bodenstrukturen im zentralen Plangebiet	21
Abb. 17:	Intensivgrünland am nordöstlichen Ufer der Kiesgrube Eilenburg	21
Abb. 18:	Uferbereich mit Steg und Grünland bzw. Schilfstrukturen	22
Abb. 19:	Gebüsch mit Weiden und Bootsablage	22
Abb. 20:	asphalтиerte Straße mit Ausfahrt auf die Ortstraße „Zum See“	22
Abb. 21:	asphalтиerte Straßen und Parkplätze mit Blick in südliche Richtung	22
Abb. 22:	naturschutzrechtliche Gegebenheiten	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Gesamtbewertung des Bodens im Plangebiet	13
Tab. 2:	Zustandsbewertung Grundwasserkörper	13
Tab. 3:	Biotoptypen – Flächenverteilung Bestand	15
Tab. 4:	potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dem Vorhaben	28
Tab. 5:	potenzielle Versiegelung im Plangebiet „FEZ Hafen“	29
Tab. 6:	biotopbezogene Bilanz der Kompensationsmaßnahme	41
Tab. 7:	Vorkommen und Betroffenheit der Artengruppen	44
Tab. 8:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren	48
Tab. 9:	Betroffenheit von Säugetieren im UR	50
Tab. 10:	Betroffenheit von Amphibien im UR	51
Tab. 11:	Betroffenheit von Brutvögeln der Gebüsche/Hecken und Brachen (Halboffenlandschaft) und Zug- und Rastvögel im UR	52

1. Einleitung

1.1. Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Doberschütz. Diese liegt im Landkreis Nordsachsen, in Sachsen. Die Fläche befindet sich westlich der Stadtgrenze der Stadt Eilenburg. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 7 ha (inkl. Kiesgrube/Wasser). Es liegt 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 sowie Wasser und im Westen an das Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg (FEZ).

Die Kiesgrube Eilenburg ist ein durch den Abbau von Kies und Sand entstandenes Oberflächengewässer. Auch heute ist der Kiestagebau am Nord- und Ostufer des Sees noch in Betrieb. Jedoch gilt die Kiesgrube Eilenburg ebenfalls als Naherholungsgebiet und wird für touristische Zwecke genutzt.

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

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich u.a. daraus, dass der Betreiber des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg GmbH (FEZ GmbH) eine Weiterentwicklung des Standortes und des touristischen Angebotes beabsichtigt.

Damit soll die bisherige Nutzung des Ufers für den Ruderverein gewahrt, das Kurzzeitcamping gestattet und die Zulässigkeit von schwimmenden Häusern ermöglicht werden. Südlich des Regattaturms soll eine Leichtbau-Kalthalle zur Lagerung von Booten und anderen für Wassersportarten benötigten Materialien entstehen.

Dafür müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, welche das Ziel des Bebauungsplanes ist. Somit erfolgt die Vermeidung der Flächenneuanspruchnahme und möglicher Nutzungskonflikte in anderen Teilen der Stadt und am Ufer. Außerdem trägt es zur Erweiterung der vorhandenen Strukturen bei. Zugleich dient dieser Bebauungsplan der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Für die Gemeinde Doberschütz liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Stand von (07/2005) vor. Darin ist die Plangebietsfläche als ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet, als örtliche Hauptverkehrsstraße, als Grünfläche und Grünfläche mit dem Nutzungszweck Freibad sowie als Waldfläche dargestellt.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- 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“

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a 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.

Die westliche Seite des Plangebiets grenzt an den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“, welcher am 29.04.2021 als Satzung beschlossen wurde. Der benachbarte Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Campingplatz und ein Sondergebiet Wochenendplatz fest.

Der vorliegende Bebauungsplan „FEZ Hafen“ richtet sich nach dem benachbarten Bebauungsplan, um die Homogenität des Gebietes/Standortes zu bewahren.

Er setzt in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung und Lage drei Sondergebiete mit verschiedenen Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. Grundflächen (GF) fest:

1. SO „Ferienhaus“ landseitig (SO FH1) und wasserseitig (SO FH2) mit einer GRZ von jeweils **0,4** (Eine Überschreitung der GRZ i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, um im SO FH2 das Schutzgut Wasser und die Uferbereiche zu schützen und nur einen möglichst geringen Teil der Wasserfläche in Anspruch zu nehmen)
2. SO „Wassersport“ (SO WS) mit einer GF von **500 m²**
3. SO „Kurzzeitcamping“ (SO KC) mit einer GF von **500 m²**

Weiter werden Festsetzungen zur offenen Bauweise und der maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Die Erschließung ist über die bereits bestehende Zufahrt zum FEZ Eilenburg von Süden her von der Straße „Zum See“ gesichert.

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 der Gemeinde Doberschütz.

Das südöstliche Plangebiet wird von Waldflächen im Sinne des § 2 SächsWaldG im Revier „Tiefensee“ im Gemeindegebiet Sprotta, Flur 2, Flurstücke 39/1, 38/2, 27/2, 36 und 35 eingenommen. Im Zuge bereits stattgefundener Rodungen wurden die Waldflächen innerhalb Flurstück 38/2 und 37/2 innerhalb des Plangebiets bereits weitestgehend entfernt. Diese und die noch nicht stattgefundenen Rodungen werden im gegenständlichen B-Planverfahren als Eingriff mitbetrachtet und hinsichtlich ihres Biotopwertes als auch dem Verlust der Waldflächen bilanziert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Planauslegung in der Zeit vom 05.01.2023 bis 06.02.2023, wobei die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt wurden. Die naturschutzfachlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im vorliegenden Umweltbericht abgewogen und integriert.

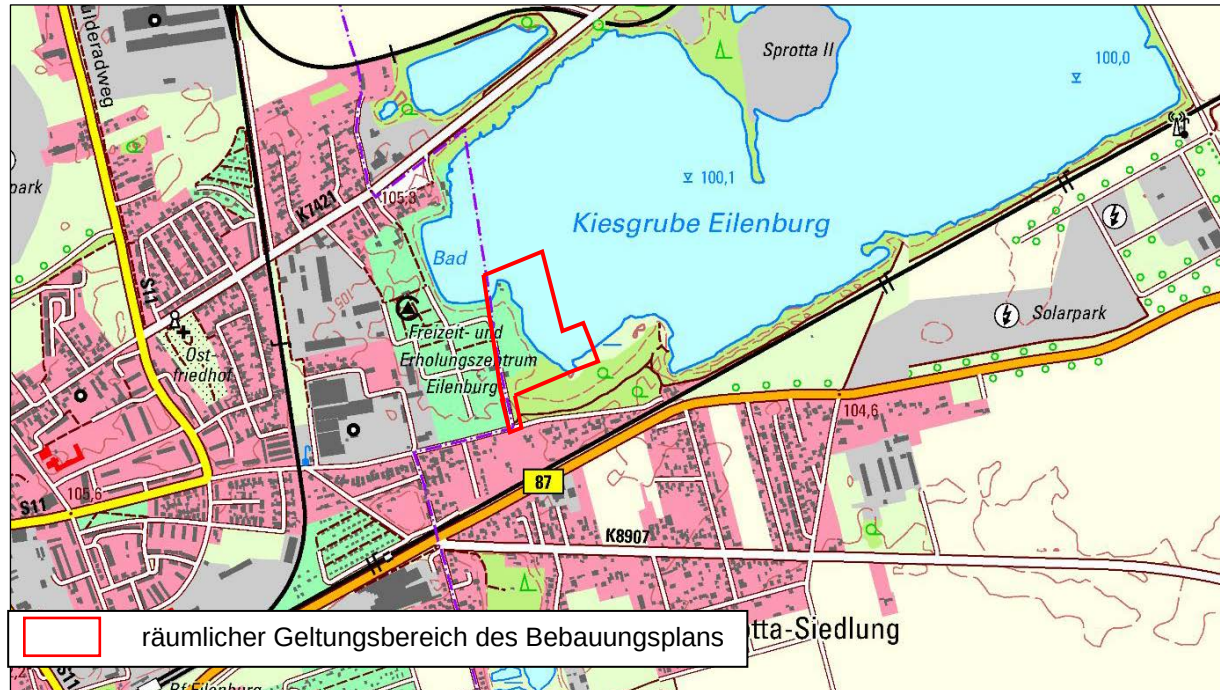


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz
(© RAPIS, DTK10, 2021), nicht maßstäblich

1.2. Ziele des Umweltschutzes

1.2.1. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum aktuellen Planungsstand gültigen Fassung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung untersucht und im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Gemäß § 1 und 1a BauGB wurden die unterschiedlichen und sich überschneidenden Ziele und Anforderungen im Umweltbericht behandelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind diese Ziele insbesondere durch Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, durch die die Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter möglichst minimiert bzw. vermieden werden können.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum aktuellen Planungsstand gültigen Fassung.

Die Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft werden in § 1 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Grundsätzliche Umweltziele sind im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans ein möglichst geringer Bodenverbrauch und der Schutz vorhandener naturschutzfachlich bedeutsamer Vegetationsstrukturen (v.a. Gehölze). Der Schutz der Vegetationsstrukturen umfasst dabei den Schutz von dort vorkommenden Tierarten.

Weiterhin wurden folgende Bundes-Fachgesetze berücksichtigt und soweit erforderlich im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes einbezogen:

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- **Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)**
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)**

in den jeweils zum aktuellen Planungsstand gültigen Fassungen.

Weiterhin wurden folgende Landes-Fachgesetze berücksichtigt:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der zum aktuellen Planungsstand gültigen Fassung.

Die einzuhaltenden Gesetzlichkeiten der SächsBO dienen gem. § 3 SächsBO dem Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und natürlichen Lebensgrundlagen. Mögliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen wurden im Zuge des Umweltberichtes betrachtet und abgewogen. Es ist jedoch nicht von einer Gefährdung auszugehen.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der zum aktuellen Planungsstand gültigen Fassung.

In diesem Gesetz werden Ziele des BNatSchG landesspezifisch konkretisiert. So werden in § 21 SächsNatSchG zu § 30 BNatSchG weitere Biotoptypen (z.B. höhlenreiche Einzelbäume) unter Schutz gestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der zum aktuellen Planungsstand gültigen Fassung.

Das Gesetz formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmälern zu beachten sind. Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Denkmäler, jedoch ergibt sich eine archäologische Relevanz des Vorhabenareals durch archäologische Kulturdenkmale im Umfeld.

Die allgemeinen Gesetzmäßigkeiten des **Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG)**, des **Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG)** und des **Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)** in den zum aktuellen Planungsstand jeweils gültigen Fassungen, wurden ebenfalls im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt und falls notwendig angewandt. Da sich das Plangebiet in einem Bereich ehemaligen Bergbaus befindet, wird zudem auf die **Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlVO)** verwiesen.

Europäische Richtlinien:

Bezüglich des Schutzes von Gewässern greift die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Ziele der WRRL sind die Erreichung guter Zustände für natürliche Oberflächengewässer und Grundwasserkörper. Im Plangebiet sowie in der Nähe sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden, die gemäß WRRL eingestuft sind. Der Schutz der Oberflächengewässer und der Grundwassers wird im Umweltbericht betrachtet und soweit notwendig Maßnahmen beschrieben.

Sonstige Gutachten und Leitfäden:

Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung war die im Land Sachsen gültige **Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen** (SMUL 2009-A) anzuwenden.

Weiterhin werden in den Kapiteln Hinweise zur Verwendung entsprechender Normen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. DIN-Normen) gegeben.

1.2.2. Umweltziele der einschlägigen Fachpläne

Im Nachfolgenden werden relevante Ziele der Landschaftsplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB und Anlage 1 BauGB) dargestellt, welche für das Plangebiet formuliert wurden.

Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung werden im Rahmen der Begründung betrachtet. An dieser Stelle wird daher auf weitere Betrachtungen verzichtet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Leipzig-Westsachsen

In Sachsen übernehmen nach § 6 Abs. 4 SächsNatSchG die Regionalpläne zugleich die Funktion der Landschaftsrahmenpläne (Primärintegration). Im LRP der Region Leipzig-Westsachsen (LRP 2020) ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche (urbane Landschaften) dargestellt. Der als § 30 BNatSchG geschützte Röhrichbestand ist Teil eines Uferbereichs, der in der Karte 3.1 zum integrierten Entwicklungskonzept Landschaft zum „Erhalt wertvoller Feuchtbiotope (Moore, Seggenriede, Röhrichte)“ festgestellt ist. Die Kiesgrube Eilenburg selbst ist als Fläche zur „Entwicklung vorhandener Tagebauseen zu vielfältig strukturierten Standgewässer“ bestimmt.

1.3. Vorgehensweise zur Umweltprüfung

Der erste Schritt der Umweltprüfung besteht in der Bestandserfassung und -bewertung des aktuellen Zustands des Plangebietes.

Im zweiten Schritt werden die Wirkfaktoren des Vorhabens erläutert, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter im Plangebiet führen können. Die Angaben zum geplanten Vorhaben wurden der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz entnommen (BÜRO KNOBLICH, 2022).

Darauf folgt im dritten Schritt die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung sowie im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Im Fall der Durchführung der Planung werden alle möglichen Beeinträchtigungen schutzgutbezogen analysiert und ihre Erheblichkeit gegenüber dem jeweiligen Schutzgut ermittelt.

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung- bzw. Verringerung von Umweltauswirkungen erarbeitet und unvermeidbare Konflikte des Vorhabens ermittelt. Im nächsten Schritt werden geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen herausgearbeitet, die den verbleibenden Konflikten entgegenwirken und die Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. die beeinträchtigten Elemente und Funktionen in geeigneter Art und Weise ersetzen und wiederherstellen.

Als methodische Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung wurde die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) verwendet. Es erfolgt eine vollständige biotopbezogene Bilanzierung der Eingriffe, denen die Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem gesonderten Kapitel im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags behandelt (Kap. 5).

Die Angaben und Aussagen zur Bestandserfassung und -bewertung basieren auf eigenen Erhebungen auf den Flächen im März und September 2021 sowie auf Daten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die faunistischen Daten wurden bei der unteren Naturschutzbehörde im August 2021 abgefragt und zugestellt (LRA NORD-SACHSEN, 2021).

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

2.1. naturräumliche Gliederung

Das Gebiet der Gemeinde Doberschütz befindet sich in der naturräumlichen Großlandschaft des Norddeutschen Tieflands in der Naturregion Sächsisch-Niederlausitzer Heide- und Hügelland. Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört das Plangebiet, wie das gesamte Gebiet der Gemeinde Doberschütz, zur Untereinheit Dahlen-Dübener Heiden (BFN, 2012).

Die Dahlen-Dübener Heiden gehören zum Landschaftstypus 2.8 der anderen walddreichen Landschaften (BFN, 2012). Die Altmoränenlandschaft erstreckt sich als sandiges, walddreiches Gebiet östlich von Dessau bis nach Dahlen. Die Kerne bilden zwei Endmoränengebiete der Saaleeiszeit, die ein sehr unruhig, kuppiges Glazialrelief zeigen. Pedologisch herrschen nährstoffarme Sand-Braunpodsole und –Braunerden vor, die über weite Teile von Wäldern bestanden sind. Große Teile der Landschaft werden deshalb forstwirtschaftlich genutzt, während die Rodungsinseln und Grundmoränenplatten unter ackerbaulicher Nutzung stehen (BFN, 2012).

2.2. Schutzgut Fläche/Boden

Die Fläche beschreibt, neben den nachfolgenden Schutzgütern, die Umwandlung der Nutzung einer Fläche, sowie deren Versiegelung im Kontext der vorhandenen Versiegelungsanteile im Untersuchungsraum, als auch die mögliche Zerschneidung von Bereichen im Siedlungsraum.

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG erstmals bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger natürlicher Funktionen, der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und von Nutzungsfunktionen ist. Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt.

Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die drei Funktionen

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen unter Einschluss der Bodenorganismen),
- Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) sowie
- Archivfunktion

von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Bodentypen und Leitbodenformen

Das Gebiet stellt eine im Wesentlichen durch das Mittel- und Jungpleistozän geformte Landschaft dar. Im Zuge ihres Verlaufes seit der jüngeren Saalekaltzeit hat die Mulde beträchtliche Schotterpakete akkumuliert, deren Sande und Kiese im Raum Eilenburg-Sprotta abgebaut wurden bzw. werden. Die Sande und Kiese werden verbreitet durch einen Geschiebesand überdeckt, der als eine Schmelzwasserablagerung aufzufassen ist. Nur

untergeordnet und tiefer liegend, so dass sie für die Bodenbildung keine Rolle spielen, treten Geschiebelehme auf. Über dem Geschiebesand folgen die Sedimente der Niederterrasse der Mulde, die in der Weichselzeit aufgeschüttet wurde. Diese Sande und Kiese bilden in der Regel den Untergrund für die verschiedenen mächtige Schicht äolischer Sedimente.

Die äolischen Sedimente sind durch die Treibsande, an einigen Stellen auch lehmige Treibsande vertreten. Es handelt sich um 40-60 cm, manchmal bis 1 m mächtige Auflagen, deren mineralische Korngrößenverteilung durch ein Maximum in der Mittelsandfraktion charakterisiert ist. In diesen oberflächlich anstehenden Sedimentschichten vollzieht sich die rezente Bodenbildung.

Im Plangebiet ist in der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 bzw. BK50 (LFULG, 2020) lediglich ein Bodentyp vertreten. Im Plangebiet herrschen ausschließlich Regosole (Ah/C-Boden) aus gekipptem Kies führendem Sand vor (vgl. Abb. 2). Das bodenbildende Substrat stellen hierbei die anthropogenen Sedimente des Bergbaus.

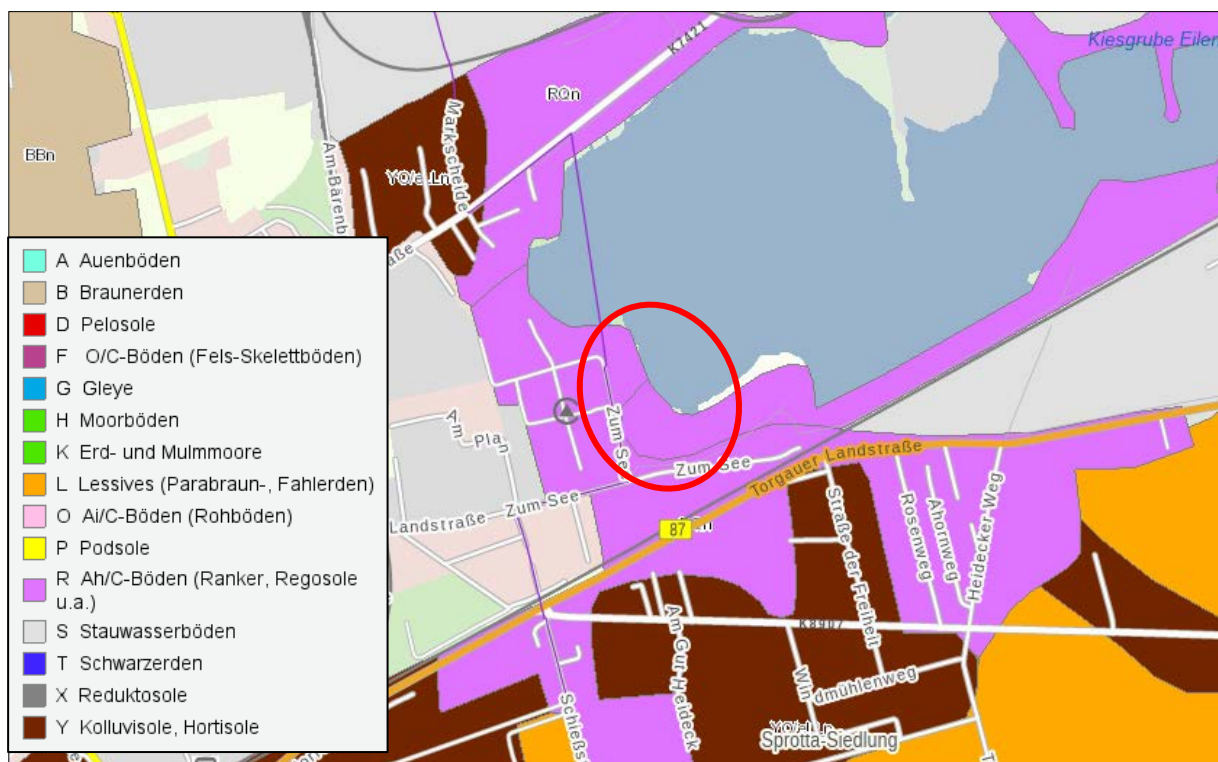


Abb. 2: Bodentypen im Plangebiet, BK50, in Rot: Lage des Plangeiets (LFULG 2020)

Eigenschaften dieses Bodentyps:

Das Substrat besteht überwiegend aus kiesigem Sand. Der Bodentyp zeichnet sich durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität aus. Aufgrund des silikatischen und nährstoffarmen Ausgangsgesteins sind diese Böden auch von Natur aus nährstoffarm und sauer. Der Bodentyp eignet sich für den Waldbau. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist er nur geeignet, wenn ausreichend Düngemittel die Nährstoffarmut ausgleichen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen schränken die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder ganz ein und resultieren im Plangebiet aus der anthropogenen Überprägung und den damit einhergehenden Veränderungen der bodenphysikalischen Verhältnisse sowie Versiegelungen. Anthropogene Vorbelastungen aus kraftverkehrsbedingten Schadstoffeinträgen von Straßen sind aufgrund der hohen Distanz zu mittel oder stark befahrenen Verkehrswegen (ca. 200 m südlich grenzt

die B 87) zu vernachlässigen. Nährstoffeinträge durch eine landwirtschaftliche Nutzung bestehen nicht.

Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kiestagebau stark anthropogen überformt. Infolge der anthropogenen Überformung sind sowohl das Bodengefüge als auch der natürliche Bodenaufbau stark verändert.

Versiegelung

Vollversiegelungen bestehen durch die asphaltierte Erschließungsstraße, Parkplätze und bestehende Gebäude an der westlichen B-Plangrenze und am Nordufer. Die Zufahrtsstraße und Parkplätze sind als vollversiegelt anzusprechen. Die Bodengrundlagen für die geplante Ferienhausbebauung sind bereits vorhanden, werden aber als Neuversiegelung gewertet und bilanziert (vgl. Kap 4.3).

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Informationen über einen Altlastenstandort vor.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden orientiert sich im Regelfall am BODENBEWERTUNGSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014), an der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) sowie an den Daten und Übersichten zur Bodenfunktionalität im Plangebiet aus der INTERAKTIVEN DIGITALEN BODENKARTE (IDA) (LFULG, 2020).

Das BODENBEWERTUNGSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014) weist folgende bodenbezogenen, besonderen Funktionen aus, die zu behandeln sind.

biotische Funktionen:

- Lebensraumfunktion (Bewertungskriterien: natürliche Bodenfruchtbarkeit/besondere Standorteigenschaften)

abiotische Funktionen:

- Bestandteil des Wasserkreislaufs: Retentions- und Grundwasserschutzfunktion (Bewertungskriterium: Wasserspeichervermögen)
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen: Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen (Bewertungskriterien: Luftkapazität und Kationenaustauschkapazität)
- Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Durch die ehemalige Nutzung des Plangebiets als Kiestagebau sind die Böden bereits erheblich anthropogen überprägt. Die natürlichen Böden und Bodenfunktion sind irreversibel zerstört. Eine Bewertung gemäß BODENBEWERTUNGSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014) ist daher nicht mehr zielführend.

Für die oben genannten Bodenfunktionen ergibt sich zusammenfassend aufgrund der starken anthropogenen Überformung keine bzw. eine geringe Bedeutung.

Die Gesamtbewertung des Bodens erfolgt auf Grundlage der Bewertungsergebnisse der Bodenfunktionen unter Einbezug der Empfindlichkeit und der Vorbelastung. Daraus wird eingeschätzt, dass der Boden im Plangebiet eine geringe Wertigkeit aufweist und bei Bedarf vorrangig baulich zu nutzen ist (s. Tab. 1).

Tab. 1: Gesamtbewertung des Bodens im Plangebiet

Gesamtbewertung		Abwägungsempfehlung	Boden im Plangebiet
Boden hoher Wertigkeit	mindestens eine Funktionsausprägung ist hoch	Boden ist vor baulicher Nutzung zu schützen	
Boden mittlerer Wertigkeit	weder besonders hohe noch besonders geringe Funktionsausprägungen	Boden für bauliche Nutzung bei überwiegenden privaten oder öfftl. Belangen geeignet oder für bodenbezogene Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen nutzbar	
Boden geringer Wertigkeit	sehr geringe Funktionsausprägungen und/oder	Boden ist bei Bedarf vorrangig baulich zu nutzen	x
	eingeschränkte Funktionsausprägung aufgrund (starker) Vorbelastung (unabhängig von initialer Funktionsausprägung)		

2.3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst neben den Oberflächengewässern, wie Flüssen und Seen auch den Grundwasserkörper.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegt die Kiesgrube Eilenburg. Es handelt sich dabei um ein Tagebaurestgewässer. Der See besitzt keinen oberirdischen Zu- oder Abfluss. Sein Wasser speist sich aus dem oberflächennahen Grundwasser der Niederung der Mulde. Die Kiesgrube Eilenburg ist nicht Gegenstand der WRRL.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist also die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung (Quantität).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Schwarzbach“ (DESN_VM 1-3), welcher sich laut Zustandsbewertung nach WRRL im Freistaat Sachsen in folgendem Zustand befindet (LFULG, 2015):

Tab. 2: Zustandsbewertung Grundwasserkörper

Grundwasserkörper „Schwarzbach“			
mengenmäßiger Zustand		chemischer Zustand	
IST-Bewertung 2015	Erreichen des guten Zustandes	IST-Bewertung 2015	Erreichen des guten Zustandes
gut	Bewirtschaftungsziel bis 2015	schlecht	Fristverlängerung bis 2021

Die europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bildet die Rechtsgrundlage für die Belange dieses Schutzgutes und verfolgt folgende Ziele bis 2021:

- eine Verschlechterung des Gewässerzustands zu verhindern,
- einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erreichen sowie
- die Verschmutzung durch eine Reihe von Stoffen, die in der Wasserrahmenrichtlinie als höchst bedenklich eingestuft wurden, sogenannte prioritäre Stoffe, schrittweise zu reduzieren. Hierzu gehören unter anderem Pestizide, Schwermetalle und weitere organische Schadstoffe.

Der mengenmäßige Zielzustand ist nach dem Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2015 bereits erreicht und für den guten chemischen Zustand ist die Frist des Bewirtschaftungszieles bis 2021 verlängert worden. Als Hauptverursacher für den schlechten Zustand des Grundwasserkörpers ist Nitrat aus der Landwirtschaft anzusehen (LFULG, 2015).

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet angrenzend an die Kiesgrube Eilenburg unter 2 m. Mit zunehmender Entfernung zum Gewässer steigt der Flurabstand auf 2-4 bzw. 4-10 m an (LFULG, 2016).

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas, speziell kann es zum östlichen Rand des Klimabezirkes der Leipziger Bucht gerechnet werden. Der Klimabezirk wird charakterisiert durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Das langjährige Niederschlagsmittel für Eilenburg liegt bei ca. 600 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,9°C°.

Alle Gehölz- und Wasserflächen im Plangebiet stellen Frischluft- (Wald) und Kaltluftentstehungsgebiete (Wasser) dar. Die als Wald im Sinne des § 2 des SächsWaldG festgelegten Flächen im Plangebiet sind im Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Karte U-2 als klimatisch bedeutsame Strukturen ausgewiesen (RPV Leipzig-WESTSACHSEN 2021) und diesen wird in der Forstgrundkarte des Landes Sachsen die besondere Waldfunktion „Klimaschutz regional“ sowie Funktion „Restwald in waldarmen Gebieten“ zugewiesen (STAATSBETRIEB SACHSEN-FORST, 2021).

Große Industrie- oder Intensivtierhaltungsanlagen sind in der direkten Umgebung des Plangebietes nicht verzeichnet, allerdings verläuft die B 87 in ca. 200 m südlicher Distanz und das Gemeindegebiet von Eilenburg grenzt an das westliche Plangebiet, wodurch mit Vorbelastungen aus Verkehr und Hausbrand zu rechnen ist.

2.5. Schutzgut Biotope und Flora / Fauna / Biodiversität

2.5.1. Schutzgut Biotope und Flora

Im Plangebiet wurden anhand einer Vor-Ort-Erfassung durch das Büro Knoblich im September 2021 und unter Berücksichtigung der ROTEN LISTE DER BIOTOPTYPEN SACHSENS (LFULG, 2010) sowie der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) verschiedene Biotoptypen festgestellt. Es handelt sich landseitig überwiegend um einen Laubholzforst heimischer Baumarten (01.07.100), eine Sport- und Freizeitanlage (mit hohem Grünflächenanteil, Gehölzbestand > 25 J., Bebauung und unversiegelter Wege) (11.03.300) und wasserseitig um einen Tagebau-Restsee (04.06.500).

Tab. 3: Biotoptypen – Flächenverteilung Bestand

Code nach Biotoptypen – Rote Liste Sachsens (LFULG, 2010)	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Biotopwert (WE)*
01.07.100	Laubholzforst heimischer Baumarten	13.688 m ²	18 ¹
01.10.100	Vorwaldstadium, Laubholzforst heimischer Baumarten	3.359 m ²	17 ²
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte/ Sonstiger wertvoller Gehölzbestand	969 m ²	20
04.06.500	Tagebau-Restsee	45.448 m ²	14
04.07.220	Röhricht eutropher Stillgewässer (§ 30)	641 m ²	25
07.01.120	Verlandungsvegetation mit Röhrichtsaum	814 m ²	20
11.03.300	Sport- und Freizeitanlage (mit hohem Grünflächenanteil, Gehölzbestand $\geq$ 25 J., Bebauung und unversiegelter Wege)	10.652 m ²	5 ³
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	685 m ²	0
11.04.200	Parkplatz und sonstige Plätze, versiegelt	560 m ²	3
Gesamt:		76.816 m²	

* Werteinheiten nach SMUL (2009)

- ¹ Biotopwert 18 auf Basis des Biotopwertes von Laubholzforst heimischer Baumarten (01.07.100 – 20 WE) abzüglich 2 WE für mittleres Baumholz (>25-60 J)
- ² Biotopwert 17 auf Basis der Biotopwerte von Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte (19 WE) und Sonstiger wertvoller Gehölzbestand (11.03.300 – 22 WE)
- ³ Biotopwert 6 auf Basis des Biotopwertes von Intensivgrünland (6) und Sport- und Freizeitanlagen (5) unter Berücksichtigung von versiegelten und bebauten Bereichen, nicht asphaltierter Wege und Ablageflächen für Sportutensilien

Der Biotopbestand ist im Bestandsplan (Abb. 3) dargestellt.

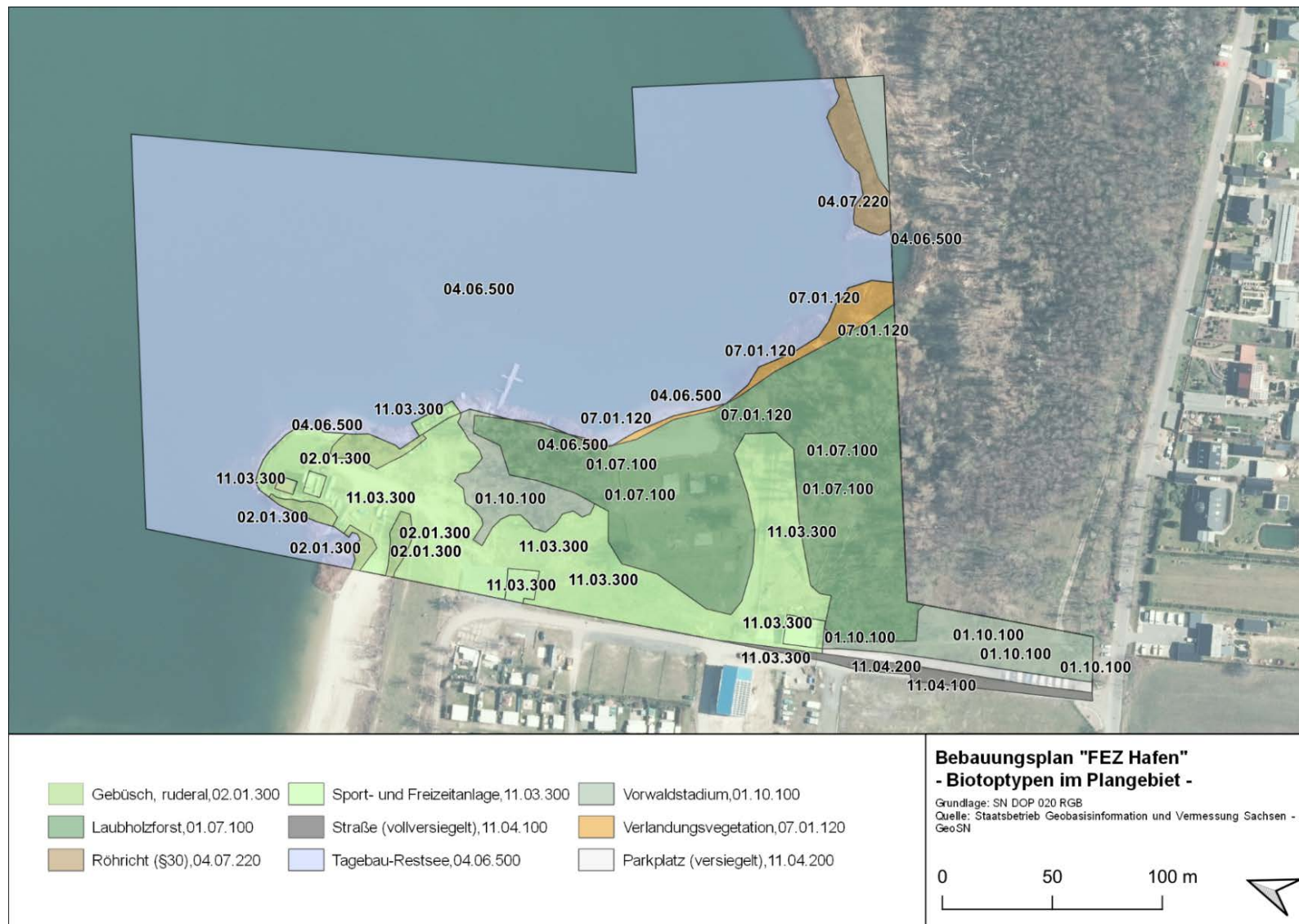


Abb. 3: Biototypen im Plangebiet (Quelle: BK 2022 und SMUL 2009)

Wälder und Forsten

Laubholzforst heimischer Baumarten (01.07.100)

Ein Großteil des zentralen und südlichen landseitigen Plangebiets wird durch strukturarme Laubholzbestände aus heimischen Baumarten eingenommen, die als Wald i.S.d. § 2 SächsWaldG als Waldfläche im Revier „Tiefensee“ festgesetzt ist. Der Laubholzforst ist weitestgehend durch Baumarten an grundwassernahen Standorten, wie Hybrid- und Silber-Pappeln (*Populus alba*), Silber-Weiden (*Salix alba*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) und vereinzelt auch Traubeneiche (*Quercus petraea*) aufgebaut. Im Vorgriff auf die hier betrachtete B-Planaufstellung, wurden bereits zentrale Abschnitte gerodet und durch Grünland und Fundamente für Ferienhäuser ersetzt (Abb. 6). Abb. 5 und Abb. 11 zeigen die nördlichen Restbestände im Uferbereich; im Hintergrund von Abb. 6 und Abb. 12 sind die Bestände im südlichen Plangebiet im Hintergrund zu sehen, die bei Panumsetzung weitestgehend gerodet werden.

Vorwaldstadium, Laubholzforst heimischer Baumarten (01.10.100)

Landseitig an den südlichen Restbestand des Laubholzforsts (01.07.100) schließt sich ein Vorwald dieses Biotoptyps (vgl. Abb. 7) mit gleichem Aufbau und jüngerem Alter an (Hybrid- und Silber-Pappeln (*Populus alba*), Silber-Weiden (*Salix alba*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*)).



Abb. 4: Laubholzforst im südlichen Plangebiet
(Quelle: BK 2021)



Abb. 5: Laubholzforst im zentralen Plangebiet
(Quelle: BK 2021)



Abb. 6: Laubholzforst im südlichen Plangebiet
(Quelle: BK 2021)



Abb. 7: Vorwaldstadium Laubholzforst
(Quelle: BK 2021)

Baumgruppen, Hecken und Gebüsch

Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte/Sonstiger wertvoller Gehölzbestand (02.01.300)

Die Uferbereiche und zentralen Bereiche des nördlichen Plangebiets sind mit heimischen Gehölzen, wie Feldahorn (*Acer campestre*), Silber-Weiden (*Salix alba*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*), Traubenkirsche (*Quercus petraea*) aufgebaut (vgl. Abb. 8 und Abb. 9).



Abb. 8: Gebüsch/Hecken im nordwestlichen Plangebiet im Uferbereich
(Quelle: BK 2021)



Abb. 9: Gebüsch/Hecken im nordwestlichen Plangebiet im Uferbereich
(Quelle: BK 2021)

Gewässer

Tagebau-Restsee (04.06.500)

Ca. die Hälfte des Plangebiets wird im Norden und Westen durch das Standgewässer der Kiesgrube Eilenburg eingenommen. Das Gewässer speist sich aus dem oberflächennahen Grundwasser der Niederung der Mulde. Der Kiessee weist keinen oberirdischen Zufluss oder eine direkte Anbindung an ein Fließgewässer auf. Am Nord- und am Ostufer des Sees werden noch heute Kiese und Sande abgebaut.

Gewässertypisch ist eine pH-Schichtung während der Sommerstagnation, die vermutlich auf den Einfluss saurer Grundwässer zurückzuführen ist. Die Schichtung reicht von leicht basischen bis neutralen pH-Werten an der Gewässeroberfläche zu schwach sauren pH-Werten über Grund und wird während der Zirkulationsperioden durch Neutralisationsprozesse aufgehoben. Die Nitratkonzentration liegt deutlich höher als in den anderen Kiesseen der Umgebung.

Die Ufervegetation im Plangebiet reicht von geschützten Röhrichtbeständen im Südosten, über heimische Gehölzbestände hin zu Scherasen. Aktuell wird der Uferbereich im Plangebiet als Bootsanlegestelle, Badestelle und zum Angeln genutzt, so dass insbesondere in den Sommermonaten von einer starken Nutzung und anthropogenen Beeinträchtigung der Gewässerstrukturen ausgegangen werden kann.

Röhricht eutropher Stillgewässer (§ 30) (04.07.220)

Im Flachwasser- und Uferbereich der Kiesgrube ist ein Teilbereich der Kiesgrube mit Röhricht bestanden, das im aktuellen FNP der Gemeinde Doberschütz als geschützt gem. § 30 BNatSchG vermerkt ist. Es besteht aus großwüchsigen Röhrichtpflanzen wie Schilfrohr (*Phragmites australis*), Rohrkolben (*Typha spec.*), und Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) sowie weiteren Arten.

In die Röhrichtbestände wird planbedingt nicht eingegriffen.



Abb. 10: Uferbereich mit Steg und Kiesgrube Eilenburg mit Blick in nordöstliche Richtung
(Quelle: BK 2021)



Abb. 11: Laubholzforst mit Röhricht (gesch. nach § 26 Abs. 1 SächsNatSchG) im südöstlichen Plangebiet
(Quelle: BK 2021)

Grünland und Ruderalflur

Verlandungsvegetation mit Röhrichtsaum (07.01.120)

An der östlichen Plangebietsgrenze liegt ein Flachwasserabschnitt mit Röhrichtsaum, der an die Laubholzbestände grenzt. Der Bestand wird durch einen bestehenden Fußweg unterteilt, der den Zugang zur Wasserfläche für Badegäste und Kanuten gibt. Die Verlandungsvegetation mit Röhrichtsaum hat einen hohen Biotopwert, ist aber aufgrund der geringerwertigen Ausprägung und Nutzung nicht als § 30 Biotop geschützt.

Siedlung, Infrastruktur und Grünflächen

Sport- und Freizeitanlage (mit hohem Grünflächenanteil, Gehölzbestand > 25 J., Bebauung und unversiegelter Wege) (11.03.300)

Der nördliche und zentrale Bereich des Plangebiets wird durch intensiv genutztes Grünland mit artenarmer Ausstattung, Bereiche mit offenen Bodenflächen, nicht befestigten Fußwegen und sporadischer Teilversiegelung eingenommen. Dazu zählen auch Nebenanlagen der Bootsnutzung, wie ein Gebäude zur Unterbringung von Booten (vgl. Abb. 17), eine Einstiegs- hilfe für Kanuten, zwei Bootsanleger (vgl. Abb. 15 und Abb. 18) und Stromanschlüsse und Wasserversorgung für Campingmobile (Abb. 13). Der Biotopwert ist aufgrund der intensiven Nutzung gering.



Abb. 12: Grünland im zentralen Plangebiet, im Hintergrund der Laubholzforst, Blick in südliche Richtung
(Quelle: BK 2021)



Abb. 13: geschotterter Parkbereich innerhalb der zentralen Grünfläche mit Blick auf das benachbarte Gelände
(Quelle: BK 2021)



Abb. 14: Grünland im zentralen Plangebiet, im Hintergrund der Laubholzforst, Blick in nördliche Richtung
(Quelle: BK 2021)



Abb. 15: Ponton am östlichen Uferbereich
(Quelle: BK 2021)



Abb. 16: offene Bodenstrukturen im zentralen Plangebiet
(Quelle: BK 2021)



Abb. 17: Intensivgrünland am nordöstlichen Ufer der Kiesgrube Eilenburg
(Quelle: BK 2021)



Abb. 18: Uferbereich mit Steg und Grünland bzw. Schilfstrukturen
(Quelle: BK 2021)



Abb. 19: Gebüsch mit Weiden und Bootsablage
(Quelle: BK 2021)

Straße, Weg (vollversiegelt) (11.04.100)

Das FEZ wird durch die asphaltierte Straße „Zum See“ erschlossen, die zum Teil innerhalb des südwestlichen Geltungsbereichs liegt (vgl. Abb. 20 und Abb. 21).

Parkplatz und sonstige Plätze, versiegelt (11.04.400)

An die Straße „Zum See“ grenzt ein asphaltierter und ein nicht-asphaltierter Stellplatz für PKW.



Abb. 20: asphaltierte Straße mit Ausfahrt auf die Ortstraße „Zum See“
(Quelle: BK 2021)



Abb. 21: asphaltierte Straßen und Parkplätze mit Blick in südliche Richtung
(Quelle: BK 2021)

2.5.2. Schutzgut Fauna

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Laubholzforst heimischer Baumarten, Gehölze, intensiv genutzter Rasen, Wasserflächen, Ufervegetation, teils mit Röhricht) sowie der angrenzenden Wasserfläche der Kiesgrube Eilenburg ist insbesondere mit gehölzbrütenden Vogelarten, Fledermäusen sowie wassergebundenen Arten (Fische, Mollusken, semiaquatische Säugetiere, Amphibien) zu rechnen, die eine hohe Toleranz gegenüber Störungen aufweisen.

Aufgrund der Siedlungsrandlage und des angrenzenden Camping- und Badebereichs des FEZ Eilenburg ist davon auszugehen, dass das faunistische Vorkommen im nördlichen und westlichen Plangebiet dem typischen ubiquitären Artenbestand entspricht.

Weitere Ausführungen zur Fauna sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung in Kapitel 6 zu entnehmen.

2.5.3. Schutzgut Biodiversität

Die biologische Vielfalt umfasst die folgenden drei Ebenen:

- Vielfalt an Ökosystem bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften,
- Artenvielfalt und
- genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten

und bildet die existenzielle Grundlage allen Lebens.

Die zentrale Fläche stellt sich als artenarme Grünfläche dar und bietet nur wenig Diversität an Lebensräumen. Der (in weiten Teilen nicht mehr vorhandene) Laubholzforst bietet Lebensraum für störungsangepasste Brutvogelarten. Die Kiesgrube Eilenburg bietet potentiell Raum für Fische und Mollusken. Aufgrund der bisherigen Nutzung des nördlichen und westlichen Bereichs des Plangebiets für Bootsport, Camping und Baden und den damit einhergehenden Störungswirkungen auf Arten und Biotope ist das Plangebiet als anthropogen vorbelastet bis überprägt einzustufen.

Insgesamt ist das Plangebiet mit einer geringen Wertigkeit hinsichtlich des SG Biodiversität ausgestattet.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes - den Sichtraum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Potenzielle Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen können zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen.

Die prägnanten Elemente des Plangebiets sind der Uferbereich im Wechsel mit kleineren Gehölzgruppen, den restlichen Laubholz- und Röhrichtbeständen.

Das Plangebiet ist sowohl land- als auch wasserseitig gut einsehbar und wird nur weiter südlich durch den Laubholzforst sichtbegrenzt.

Die artenarme Grünfläche im Norden verfügt weder über eine hohe Naturnähe noch eine überdurchschnittliche landschaftliche Vielfalt oder eine besondere Eigenart. Die Gehölze im

Süden stellen jedoch ein wertvolles Strukturelement dar. Das Landschaftsbild wird insgesamt als mittelwertig eingeschätzt.

2.7. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg. Das FEZ Eilenburg bietet mit dem Freibad und dem Campingplatz zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und besitzt daher eine große Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Die Kiesgrube Eilenburg dient heute in Teilen als Naherholungsgebiet und wird für touristische Zwecke genutzt.

Die Vorbelastung des Plangebiets durch Schall-, Staub- und Luftimmissionen der im Norden, Westen und Süden liegenden Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen der Gemeinden Eilenburg und Doberschütz ist aufgrund der Distanzen als gering bis mittel einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und es liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Weiterhin befindet sich das Plangebiet außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

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 wird generell empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen (s. Kap. 3.1.6.).

2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 SächsDSchG Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Gemäß § 1 Abs. 1 SächsDSchG sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Freistaates Sachsen zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Denkmale sind gemäß § 1 Abs. 3 SächsDSchG in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege einzubeziehen.

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Doberschütz liegt in einem Gebiet hoher archäologischer Relevanz. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

2.9. Schutzgebiete und Objekte

Der Geltungsbereich (Abb. 22) liegt innerhalb des Naturparks „Dübener Heide“.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Die nächst gelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“) sind ca. 1.800 m entfernt.

Weiterhin befindet sich das NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ in ca. 1.800 m Entfernung nördlich der Stadt Eilenburg.

In nördlicher Richtung, in ca. 800 m Entfernung, und in östlicher Richtung, in ca. 1.100 m Entfernung, jeweils jenseits der Kiesgrube Eilenburg, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“. In nordwestlicher Richtung, in ca. 1.250 m Entfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“.

Zwischen Geltungsbereich und den letztgenannten Schutzgebieten (FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“, SPA „Vereinigte Mulde“, NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“, LSG „Mittlere Mulde“ und LSG „Dübener Heide“) befinden sich entweder die Kiesgrube Eilenburg oder die Stadt Eilenburg mit ihrer Bebauung und den Straßen. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Nutzungen (Kiesgrube, Ortslage, Straßen) können Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der Schutzgebietsverordnungen durch den Bebauungsplan bereits von vornherein ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtung der letztgenannten Schutzgebiete entfällt daher.

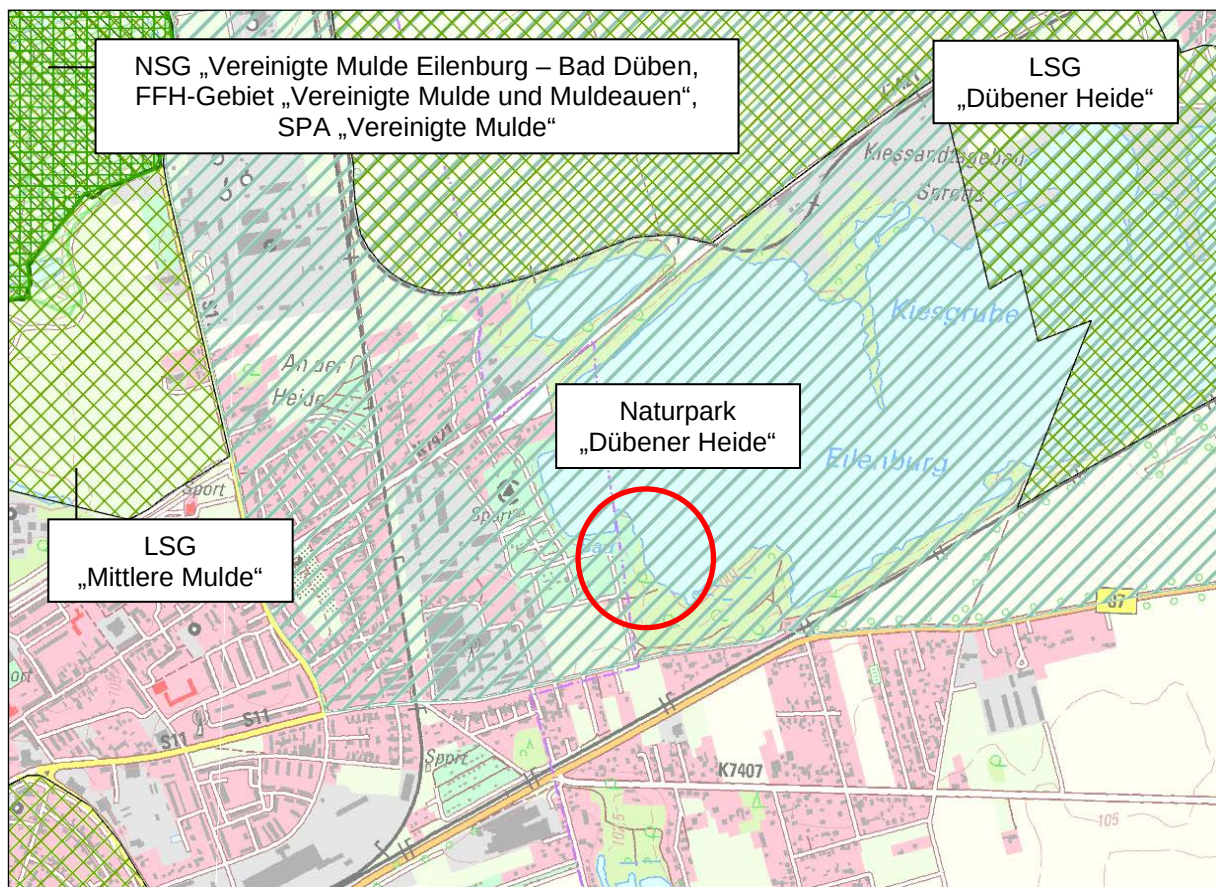


Abb. 22: naturschutzrechtliche Gegebenheiten
(aus RAPIS 2021, unmaßstäblich)

2.9.1. Naturpark „Dübener Heide“

Die Ausweisung des Naturparks „Dübener Heide“ (Teilgebiet Sachsen – 36.000 ha Flächengröße) erfolgte mit der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 01.12.2000 (SächsGVBl. S. 542), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 15. August 2006 (SächsGVBl. S. 439).

Schutzzweck nach § 3 der Verordnung:

(1) Mit der Erklärung über den Naturpark Dübener Heide wird bezweckt, die landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung dauerhaft zu bewahren, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten oder wiederherzustellen sowie die Erholungsnutzung unter

besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes zu entwickeln.

(2) Insbesondere wird bezweckt:

1. die einheitliche Entwicklung und Pflege des Gebietes nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge,
2. die Sicherung und Verbesserung der ökologischen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts und der Förderung der kulturellen Traditionen,
3. die Erhaltung, Gewährleistung und Entwicklung des Erholungswertes der Landschaft,
4. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Naturgüter, besonders in den Schutzzonen I und II,
5. die Erhaltung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrem naturraumtypischen Erscheinungsbild,
6. der Schutz naturnaher Flächen und Strukturen vor Zerstörung, Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes, vor allem in der Schutzzone I,
7. die Schaffung von Biotopverbundsystemen,
8. die Bestandspflege und -förderung gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten,
9. die Erhaltung, Förderung und Entwicklung der historisch gewachsenen Siedlungs- und Gewerbestruktur,
10. die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Landnutzung sowie die besondere Unterstützung einer umweltgerechten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft im Sinne von § 3 SächsNatSchG und
11. die Förderung des Umweltbewusstseins bei der ansässigen Bevölkerung und bei den Besuchern des Gebietes.

Nach § 4 der Verordnung gliedert sich der Naturpark in Schutz- und Entwicklungszonen:

- (1) Das Naturparkgebiet wird in die Schutzzonen I und II und die Entwicklungszone gegliedert.
- (2) Die Schutzzone I umfasst besonders empfindliche Landschaftsteile, die möglichst ihrer natürlichen Eigenentwicklung überlassen bleiben sollen oder durch funktionsgerechte, naturnahe Bewirtschaftung zu erhalten oder zu entwickeln sind. Für die Erholung sind geeignete Wege und Flächen zu nutzen. Zur Schutzzone I gehören naturnahe und aufgrund ihrer Ausstattung mit Pflanzen- und Tierarten naturschutzfachlich wertvolle Flächen, die durch Biotope wie Nieder- und Zwischenmoore, Röhrichte, Großseggenriede, Bruchwälder, Moorwälder, Traubeneichen- und Traubeneichenmischwälder, Buchen- und Buchenmischwälder, Feuchtwiesen, Silikatmagerrasen, Zwergstrauchheiden oder naturnahe Fließgewässer gekennzeichnet sind, sowie Flächen, die mit den genannten Biotopen in funktionalem Zusammenhang stehen oder die zur Abschirmung (Pufferung) vor schädlichen Einflüssen oder zur zweckmäßigen Arrondierung dienen.
- (3) Die Schutzzone II bilden überwiegend landwirtschaftlich geprägte Flächen des Außenbereichs, die weder als Schutzzone I noch als Entwicklungszone ausgewiesen sind. Sie soll neben der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere der naturverträglichen Erholung in freier Landschaft dienen. Die Bedeutung dieser Flächen für den Biotopverbund sowie die anderen Belange des Naturschutzes sind bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- (4) Die Entwicklungszone umfasst insbesondere die bebauten Bereiche und die für eine landschaftsverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereiches. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt.

Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks.

2.9.2. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG

Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG bilden die Röhrichte eutropher Stillgewässer (§ 30) (04.07.220) geschützte Biotop. Diese liegen außerhalb des Eingriffsbereichs und liegen ca. > 50 m südöstlich an die Baugrenzen des wasserseitigen SO „Ferienhaus“.

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. relevante Wirkfaktoren

Aufgrund der Ausweisung des südlichen Teils des Plangebietes als Sondergebiet „Ferienhaus“ und des nördlichen Abschnittes als Sondergebiet „Wassersport“ ist in Zukunft mit Bauvorhaben gemäß der festgesetzten GRZ bzw. GF zu rechnen.

In den Sondergebieten „Ferienhaus“ (SO FH1 und SO FH2) sind gemäß Festsetzungen des B-Plans nach § 10 BauNVO 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. Es sind dabei Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung der Gäste im Plangebiet zulässig. Im SO FH1 und 2 sind Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von jeweils 100 m² zulässig. Gemäß Begründung zum Entwurf wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 mit 7,0 m über Normalhöhennull (NHN) und im SO WS mit 8,0 m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird im Sondergebiet SO FH1 eine Fläche für Stellplätze (St) als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Stellplatzanlage für die beabsichtigte Nutzung innerhalb der Sondergebiete erforderlichen Pkw-Stellplätze zu errichten. Nicht zulässig sind dagegen das Abstellen von Booten, Bootstrailer sowie Garagen. Auf dem Wasserbereich des Sondergebiets SO FH2 ist gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO die Nutzung der schwimmenden Häuser als Ferienhäuser zulässig.

Im Sondergebiet „Kurzzeitcamping“ (SO KC) gemäß § 10 BauNVO ist ein nicht ortsfestes Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten (Tages- und Kurzzeitcamping, Durchgangscamping) sowie unbefestigte Standplätze für Zelte, Wohnwagen und deren zugehörige Kraftfahrzeuge und Campingmobile zulässig und zu betrachten. Nicht zulässig sind bauliche Anlagen, Garagen und das Abstellen von Booten und Bootstrailer. Im SO KC beträgt die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) 500m². Damit entspricht diese dem tatsächlichen Bestand, ohne neue Entwicklungen zuzulassen. Die zwei zwischenzeitlich errichteten Betonfundamente geplanter Ferienhäuser wurden während des laufenden B-Plan Verfahren wieder zurückgebaut.

Im SO KC sollen ca. 40 bis 60 unbefestigte Standplätze für Tages- und Kurzzeitcamping angeboten werden. Camper können auf der Wiese ihr Zelt aufschlagen und daneben ihren Pkw abstellen bzw. sich mit einem Wohnwagen oder Reisemobil tageweise auf dem Platz aufhalten.

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften bezieht sich auf die Möglichkeit der Errichtung/Umnutzung/Ergänzung des Bestandsgebäudes (Anmeldung) auf einer Fläche von ca. 500 m² für mögliche eine gastronomische Nutzung bspw. einen Kiosk/Imbiss.

Im Sondergebiet „Wassersport“ (SO WS) gemäß § 11 BauNVO ist die Errichtung baulicher Anlagen, welche dem Wasser- und Freizeitsport sowie Anlagen, welche der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, zulässig. Sanitär- und Nebenanlagen für die Wassersportler, untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienen, Verleih- und Reparaturstation für Boote, das Abstellen von Booten und Bootstrailer und Ganzjahressteganlagen dienen sind zulässig. Das nördliche Plangebiet wird bereits aktuell durch einen Rudersportverein regelmäßig genutzt, sodass der Plan-Zustand dem Ist-Zustand gleichen wird.

Im SO KC ist das Abstellen von Pkw, Wohnwagen oder Reisemobil im Zusammenhang mit dem Tages- und Kurzzeitcamping auf nicht speziell dafür baulich hergerichteten Stellflächen zulässig.

Im SO KC und WS sind Garagen sowie Ferienhäuser nicht zulässig und können aus der Betrachtung entfallen.

Dadurch sind die nachfolgend aufgelisteten bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten:

Tab. 4: potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dem Vorhaben

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen und Rodung von Waldflächen und Gehölzen	-	X	-
visuelle Beeinträchtigungen	X	X	X
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	-
Lärmimmissionen	X	-	(X)
Lichtimmissionen	X	-	(X)
Erschütterungen	X	-	-
Bodenverdichtung	X	X	(X)
Gewässerverunreinigungen	-	-	(X)

(X) = keine Gegenüber dem Ist-Zustand signifikante Zunahme des Wirkfaktors

Durch die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des SO FH1 und des SO WS werden zusätzliche Flächen dauerhaft in Anspruch genommen und Boden versiegelt.

Auf allen SO-Flächen des Plangebiets befinden sich Wald- und Gehölzflächen, die zum Teil als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG eingestuft sind. Abschnittsweise wurden diese Waldflächen bereits gerodet, aber noch nicht kompensiert. Im Zuge des Inkrafttretens des B-Plans ist daher eine **Waldumwandlung auf 13.154 m²** erforderlich.

Der im Bereich des SO WS und SO KC verbleibende Gehölzbestand ist vorzugsweise zu erhalten.

Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.) auszuführen.

Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren und unbebauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Offene Flächen sollen mit dem Ziel der Nutzung des vorhandenen sandig-kiesigen Bodenmaterials als extensiv gepflegter Magerrassen gestaltet werden.

Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen und Gebäude sowie Wald- und Gehölzrodungen können für Erholungssuchende des FEZ Eilenburg und der Umgebung des Kieseess visuelle Beeinträchtigungen entstehen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen kurzzeitig vermehrt Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge im Baustellenbereich und auf den Erschließungswegen zum Plangebiet.

Betriebsbedingt ist keine wesentliche Erhöhung des Fahrzeugaufkommens (PKW-Verkehr) zu erwarten, da die Fahrzeuge zur gegenwärtigen Wassersportnutzung auf den bereits vorhandenen Parkplätzen abgestellt werden und das Plangebiet, mit Ausnahme der Be- und Entladung, nur zu Fuß erschlossen werden soll.

Durch die Bauvorhaben ist mit Schall- und Lichtimmissionen, partiell auch mit Erschütterungen und Bodenverdichtungen zu rechnen. Da Teile des Plangebietes bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Bootssport und zum Baden genutzt werden, ist eine wesentliche, betriebsbedingte Erhöhung der Schall- und Lichtimmissionen durch eine zukünftige Ferienhausnutzung nicht zu erwarten.

3.2. Schutzgut Fläche/Boden

Für das SO WS wird eine GR von **500 m²** festgesetzt.

Für das SO KC ist zur Sicherung des Bestandgebäudes und der bereits vorhandenen Zuwegungen eine maximal zulässige Grundfläche (GF) von **500 m²** zulässig.

Im SO FH1 ist eine GRZ von 0,2 zzgl. Überschreitung um 50 Prozent festgesetzt, wodurch mit einer Versiegelung von max. **2.527 m²** zu rechnen ist. Im Sondergebiet SO FH2 ist eine GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hier 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.

Insgesamt ergibt sich landseitig eine **maximal mögliche Versiegelung von 4.425 m²** durch Bebauung einschließlich Nebenanlagen im Bereich des SO WS und SO FH1 (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: potenzielle Versiegelung im Plangebiet „FEZ Hafen“ (inkl. Überschreitung)

Geplante Nutzungen	Fläche (m²)	GF (m²) / GRZ (%)	Potentielle Flächeninanspruchnahme (wasserseitig, m²) und Versiegelung (landseitig, m²)
Sonstige Sondergebiete			
Sondergebiet Wassersport (SO WS)	4.622	500 m²	500
Sondergebiete, die der Erholung dienen			
Sondergebiet Kurzzeitcamping (SO KC)	11.356	500 m²	500

Geplante Nutzungen		Fläche (m²)	GF (m²) / GRZ (%)	Potentielle Flächeninanspruchnahme (wasserseitig, m²) und Versiegelung (landseitig, m²)
Sondergebiete Ferienhaus (SO FH)				
	SO FH1 (landseitig)	8.563	0,4	3.425
	SO FH2 (wasserseitig)	6.647	0,4	2.659
Summe		24.541 (landseitig) 6.647 (wasserseitig)		4.425 (landseitig) 2.659 (wasserseitig)

Das Schutzgut Fläche wird durch die anthropogene Flächeninanspruchnahme bei Umsetzung der Planung beeinträchtigt (Anlage zusätzlicher Gebäude an Land und auf dem Wasser und Zuwegungen). Aufgrund der bereits jetzt stattfindenden Nutzungen innerhalb und den angrenzenden Flächen des Plangebiets findet keine gegenüber dem Ist-Zustand erhebliche Neuinanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche statt. Weiterhin führt die Überdeckung der Wasserfläche durch schwimmende Ferienhäuser zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, da die ehemalige Abbautätigkeit im Plangebiet selbst, sowie der weiterhin angrenzend stattfindende Kiesabbau, schon eine Zerschneidung der Landschaft darstellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche wird daher ausgeschlossen.

Durch die zulässige Bebauung von landseitig **4.425 m²** können auf den potenziell überbaubaren Flächen die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Positiv auf die Bodenfunktionen wirken sich die verbleibenden Gehölzpflanzungen, sowie der Erhalt der Grünflächen (hoher Grünflächenanteil) aus, die innerhalb der nicht überbauten Flächen bereits angelegt sind und erhalten werden sollen.

Durch die Versiegelung gehen allgemein wesentlichen Funktionen des Bodens (Lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs- und Nutzungsfunktion) verloren. Infolge der anthropogenen Überformung durch die ehemalige Nutzung als Kiestagebau sind sowohl das Bodengefüge als auch der natürliche Bodenaufbau bereits stark verändert. Die natürlichen Böden und Bodenfunktionen sind im Plangebiet bereits irreversibel zerstört. Eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Bodenfunktionen wird daher ausgeschlossen.

Eine bauzeitliche Beeinträchtigung des Bodens kann unter Einhaltung der Maßnahme V3 ausgeschlossen werden.

3.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits durch einen Rudersportverein, zum Baden und temporär zum Zelten genutzt. Die Nutzungsintensität des landseitigen Plangebietes wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand nicht maßgeblich verändern.

Beim Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserfläche des SO FH2 sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden (vgl. V2).

Zum Bau der schwimmenden Häser sind ausschließlich Materialien mit einer dauerhaften Schadlosigkeit für Wasserorganismen einzusetzen. Es dürfen sich keine Verbindungen/Stoffe

lösen und dauerhaft in das Gewässer eingetragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser (vgl. Kap 4.1).

Betriebsbedingt kann es bei Umsetzung der geplanten schwimmenden Ferienhäuser zu Wasserverunreinigung durch Abfälle und mögliche Leckagen kommen, die bei fachgerechter Entsorgung des Hausmülls und Einhaltung geltender Baustandards allerdings zu vernachlässigen sind.

Auswirkungen auf die Kiesgrube Eilenburg werden durch die Aufstellung des B-Plans daher nicht erwartet.

Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Maßnahme V1 auszuschließen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf die Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte landseitig maximal 101,0 m ü. NHN im DHHN2016 betragen. Mit dieser Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte von maximal 101,0 m über NHN kommt es zu keinen unverträglichen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, da ein Abstand zum Grundwasserkörper von mindestens 1,0 m gewahrt wird.

Versiegelungen finden im Umfang von maximal 4.425 m² durch die Errichtung räumlich voneinander getrennter Gebäude und/ oder Anlage von versiegelten Zuwegungen statt. Allerdings wird aufgrund einer weiterhin gewährleisteten Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate des Grundwasserkörpers nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt.

Der chemische Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert, da durch die Aufstellung des B-Plans bzw. die zukünftigen Nutzungsänderungen keine Einträge wassergefährdender Stoffe in nennenswertem Umfang zu erwarten sind.

Insgesamt ist damit keine Beeinträchtigung des qualitativen und quantitativen Zustands von Oberflächengewässern und des Grundwassers zu erwarten.

3.4. Schutzgut Klima/Luft

Durch die bereits stattgefundene und geplante Rodung der im Sinne des § 2 SächsWaldG festgesetzten Waldflächen im Plangebiet, kommt es zu einem Verlust von regional bedeutsamen Flächen für das Klima (Frischluffproduktion).

Es ist aufgrund der gemäß B-Plan höheren zulässigen Versiegelung potenziell mit einer Verringerung der Grün- und Waldflächen zu rechnen, was sich nicht erheblich und nachhaltig auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld auswirkt. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der weiter südlich angrenzenden Wald- und Wasserflächen.

Die Überdeckung der Wasserflächen durch die Errichtung schwimmender Ferienhäuser bewirkt keine negative Beeinträchtigung der lokalen Klimasituation, aufgrund der Kleinräumigkeit der möglichen Überdeckung der Wasseroberfläche.

Zusammenfassend geht mit der Beseitigung der Waldflächen im Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft einher.

Bei Umsetzung der geplanten Maßnahme **E1** – Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze (vgl. Kap. 4.2) werden diese vollumfänglich im selben Naturraum auf dem Gemeindegebiet der Stadt Eilenburg ausgeglichen.

3.5. Schutzgut Biotope und Flora / Fauna / Biodiversität

3.5.1. Schutzgut Biotope und Flora

Potenziell ist im Plangebiet mit einem Verlust des Biotops „Sport- und Freizeitanlage (mit hohem Grünflächenanteil, Gehölzbestand > 25 J., Bebauung und unversiegelter Wege)“ und dem Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte im Umfang der jeweils geltenden GRZ der SO WS, SO KC und SO FH1 auszugehen, wenn die maximal zulässige Versiegelung realisiert wird.

Es wird zudem eine Waldumwandlung nach § 8 SächsWaldG für die Inanspruchnahme des Biotops „Laubholzforst heimischer Baumarten“ auf 13.154 m² erforderlich.

Eine bauzeitliche Beeinträchtigung von Vegetationsbeständen (Solitärgehölze), die nicht gerodet werden, kann unter Einhaltung der Maßnahme V4 ausgeschlossen werden.

Nachteilige Auswirkungen von Beleuchtung auf Tiere und Pflanzen können unter Einhaltung der Maßnahme V5 ausgeschlossen werden.

Durch die Versiegelung besteht eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotope und Flora, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist (siehe hierzu Kap. 4).

Zur Bilanzierung der anlagebedingten Wirkungen auf die Biotope wird die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) herangezogen.

3.5.2. Schutzgut Fauna

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens können baubedingte Vergrämungen von Individuen durch akustische und visuelle Störungen sowie die Beeinträchtigung von potentiellen Habitaten von Amphibien und Reptilien, z.B. der Ringelnatter, innerhalb der Baufelder und Baustraßen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V_{AFB3} kann eine Gefährdung lokaler Populationen von Amphibien (u.a. der im Plangebiet nachgewiesenen Erdkröte) und auch von Reptilien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt geht mit der potentiellen Bebauung von Ferienhäusern ein möglicher Habitatverlust von Amphibien und Reptilien (z.B. Ringelnatter) einher. Da durch die weitreichenden offenen Bodenflächen und weiterhin freien Uferbereiche Habitatflächen im direkten räumlichen Zusammenhang innerhalb und an den Geltungsbereich angrenzend geeignete Habitate erhalten bleiben, bleibt die Lebensraumfunktion für beide Artengruppen weiterhin bestehen.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf besonders geschützte Arten, die über das Maß der momentanen Nutzung hinausgehen, können ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG werden gesondert im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vgl. Kap. 5) geprüft. Dort wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG durch vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden kann.

Bei einer fachgerechten Durchführung der in Kapitel 4.1 benannten Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna derzeit auszuschließen. Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

3.5.3. Schutzgut Biodiversität

Die betroffenen Waldflächen haben eine mittlere Bedeutung für die Biodiversität aufgrund der o.g. anthropogenen Störungen.

Die bestehende Nutzung sowie die zusammenhängende Waldfläche bedingt eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt im Plangebiet.

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt wird.

Dies ist deshalb der Fall, da sich die Flächennutzungen nicht grundlegend ändern und die Flächen bereits anthropogen beeinflusst sind. Es bestehen bereits Störungen im Plangebiet aufgrund der derzeitigen und angrenzenden Nutzung als Campingplatz.

3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 sollen landseitig 3 bis 4 Ferienhäuser und wasserseitig ca. 10 schwimmende Ferienhäuser für die touristische Vermietung errichtet werden. Innerhalb des SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m zulässig. Im SO KC ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. Im SO WS ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit maximal 8,0 m über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe des bestehenden Regatta-Zielturms (8 m) und erlaubt eine räumliche Integration in das bereits bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Im Plangebiet ergeben sich somit Veränderungen des Landschaftsbildes, die unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen und den verbleibenden Wald- und Gehölzstrukturen lediglich als geringfügige Veränderung bzw. als nicht sichtbar eingestuft werden. Auch die schwimmenden Ferienhäuser werden aufgrund der räumlichen Nähe zu den bestehenden landseitigen Nutzungen des Rudersportvereins und Campings keine erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbildes darstellen.

Eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das gegenständliche Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

3.7. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Es findet keine nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Aufstellung des B-Plans statt.

Die westliche Seite des Plangebiets grenzt an den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“, welcher am 29.04.2021 als Satzung beschlossen wurde. Der benachbarte Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Campingplatz und ein Sondergebiet Wochenendplatz fest und teilt letzteres in zwei kleinere Bereiche auf.

Aufgrund dessen verändert sich für die Anwohner der Landschaftscharakter nicht wesentlich durch eine potenzielle Errichtung weiterer Erholungsinfrastrukturen. Im Gegenteil, wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Erholungswert gesteigert.

Anforderungen zum Lärmschutz

Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) der Ferienhäuser ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01,

Abschnitt 7 entsprechen. Zusätzliche Lärmbelastungen beschränken sich auf die Bauzeiten und sind nicht als nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigungen anzusehen.

Zum Schutz vor Außenlärmwirkungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nachfolgende Festsetzungen getroffen:

1. Lärmpegelbereiche

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche III und höher nachzuweisen.

Die Baugrenzen des SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 liegen im Lärmpegelbereich (LPB) III. Daraus ergibt sich die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

2. Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) der Ferienhäuser, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Campingplatzgebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten sind, sind an der zu der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. – Falkenberg – Guben und der Bundesstraße 87 abgewandten Fassadenseite der geplanten Ferienhausbebauung anzuordnen.

3. Anpassung der Lüftungseinrichtungen

Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 2 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Von den Festsetzungen 1. bis 3. kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Anforderungen zum Radonschutz

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/m³ (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.

3.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Vor Beginn der Maßnahme ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

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. Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Bei Beachtung dieser Vorschriften kann eine nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

3.9. Schutzgebiete und Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks „Dübener Heide“. Im Folgenden wird die Einschätzung der Auswirkungen hinsichtlich der einzelnen Schutzzwecke gem. § 3 Naturparkverordnung Dübener Heide (SMUL, 2006) erörtert.

Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg. Somit entspricht das Ziel des Bebauungsplans dem Schutzzweck gemäß § 3 Abs. 1 der Naturparkverordnung, wonach die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes zu entwickeln sind.

Einer einheitlichen Entwicklung und Pflege des Naturparks nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der Aufstellung des B-Plans nicht widersprochen.

Durch den B-Plan wird die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Bevölkerung gesichert und die historisch gewachsene Siedlungs- und Gewerbestruktur gefördert, da durch die geplante Erweiterung des FEZ Eilenburg Platz für zusätzliche Erholungssuchende geschaffen wird, die Dienstleistungen in der Umgebung nutzen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „FEZ Hafen“ ist nur ein kleinflächiger Eingriff in bereits anthropogen überprägte Flächen vorgesehen.

Dem Ziel der Schaffung von Biotopverbundsystemen und der Bestandspflege- und -förderung gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten wird unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht widersprochen.

Durch das Vorhaben sind unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark „Dübener Heide“ und die gem. § 30 BNatSchG geschützten Röhrichtbestände zu erwarten.

3.10. Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab.

Durch die anthropogene Nutzung des Uferbereichs und den aktiven Kiesabbau sind die Empfindlichkeiten und die Wertigkeiten der Schutzgüter gemindert. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten.

3.11. bei Nichtdurchführung der Planung

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ der Gemeinde Doberschütz, welcher am 02.09.2005 in Kraft getreten ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan würde weiter bestehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als „Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet“, „Anlage für die Ver- und Entsorgung“, „Grünfläche“, „Grünfläche mit dem Nutzungszweck Freibad“ und „Waldfläche“ dargestellt. Aufgrund dessen sind im Plangebiet derzeit nur eingeschränkte Baumaßnahmen möglich.

Bei Nichtaufstellung des B-Plans wird sich deshalb die Nutzung auf den Grundstücken nicht wesentlich ändern und, mit Ausnahme der bereits widerrechtlich durchgeführten Rodung von Wald im Sinne des §2 des SächsWaldG, würden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden. Die bisher im Plangebiet nicht gerodeten Waldflächen würden im jetzigen Zustand verbleiben. Der gerodete Wald wäre am Standort zu ersetzen.

Weiterhin könnten keine Ferienhäuser auf den bisher unbebauten Flurstücken und den Wasserflächen des Plangebietes errichtet werden. Eine Sicherung und Stärkung touristischer Angebote, inklusive der Errichtung schwimmender Ferienhäuser, würde nicht erfolgen. Der Versiegelungsgrad bzw. der Anteil der Flächeninanspruchnahme würde sich im Vergleich zur Durchführung der Planung nicht wesentlich erhöhen.

3.12. Alternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg geschaffen. Die westliche Seite des Plangebiets grenzt an den benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“, welcher am 29.04.2021 als Satzung beschlossen wurde. Der benachbarte Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Campingplatz“ und ein Sondergebiet „Wochenendplatz“ fest und teilt letzteres in zwei kleinere Bereiche auf. Der vorliegende Bebauungsplan „FEZ Hafen“ richtet sich nach dem benachbarten Bebauungsplan, um die Homogenität des Gebietes/Standortes zu bewahren.

Für die gegenständliche Erweiterung kommen somit nur an den vorhandenen Bestand angrenzende Flächen des FEZ Eilenburg in Frage, so dass keine räumliche Alternative zum Plangebiet besteht.

4. Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Bilanzierung

Das Ziel der Umweltprüfung ist die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Umsetzungen der Planung. Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen),
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- falls ein Ausgleich des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen),
- dabei prioritäre Prüfung der Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen.

Die im Kap. 4.1 folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung beziehen sich auf potenzielle zulässige Bauvorhaben im Plangebiet. Ob und in welchem Ausmaß diese tatsächlich stattfinden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen. Deshalb handelt es sich im Folgenden um Maßnahmen, die im Falle zukünftig geplanter Bauvorhaben angewendet werden sollen.

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

V1 Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Bei Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen und durch die untere Wasserbehörde genehmigen zulassen.

V2 Schutz des Oberflächengewässers

Bei Arbeiten im und am Gewässer ist lediglich der Einsatz von Maschinen vorzusehen, die über eine doppelte Ölwanne verfügen bzw. mit biologisch abbaubaren Treib- und Schmierstoffen betrieben werden. Die Baufahrzeuge sind regelmäßig auf Öl- und Treibstoffverlust zu kontrollieren. Wassergefährdende Stoffe sind nicht im Uferbereich zu lagern. Lagerplätze, Nebenanlagen und Transportwege müssen außerhalb der Uferbereiche errichtet werden.

Beim Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserfläche des SO FH2 sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden.

Zum Bau der schwimmenden Häuser sind ausschließlich Materialien mit einer dauerhaften Schadlosigkeit für Wasserorganismen einzusetzen. Es dürfen sich keine Verbindungen/Stoffe lösen und dauerhaft in das Gewässer eingetragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser.

V3 Schutz des Bodens

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

V4 Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Während der Bauvorhaben ist die Vegetation im Plangebiet sowie in angrenzenden Flächen (v.a. größere Gehölze in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen) soweit möglich zu schützen. Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

V5 Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (vgl. § 41a BNatSchG, noch nicht in Kraft).

4.2. Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden. Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Sie werden durch den Umweltbericht vorgeschlagen und durch Übernahme als Festsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam.

Bei der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen prioritär zu prüfen. Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht möglich, da keine versiegelten Flächen vorhanden sind. Auch innerhalb des übrigen Areals des FEZ Eilenburg sind keine, nicht mehr benötigten Flächen vorhanden, die entsiegelt werden könnten. Externe Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Doberschütz sind ebenfalls nicht möglich, da keine entsprechenden Flächen, auf die die Gemeinde Zugriff hat, zur Verfügung stehen.

Aus diesen Gründen ist folgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen, die auch den Eingriff in das Schutzgut Boden ausgleicht.

E1 – Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG eingestuft wird und zum Teil bereits ohne Kompensation gerodet wurde. Dem Wald ist der Biototyp „Laubwald heimischer Gehölze“ zugeordnet. Um planerisch die Option auf eine gänzliche Rodung innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und die bereits stattgefundene Rodung zu kompensieren, ist im Zuge der Umnutzung dieser Fläche (13.154 m²) bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Gemäß Forstgrundkarte sind der Waldfläche als besondere Waldfunktionen „Restwald in waldarmer Region“ und „Klimaschutz regional“ zugeordnet, wodurch ein Faktor von jeweils „0,1“ auf die notwendige Kompensation im Verhältnis 1 : 1,2 addiert wird, so dass sich ein Kompensationserfordernis von **1 : 1,4** ergibt.

Es wird somit eine Kompensation von **18.416 m²** (13.154 m² x 1,4) Wald notwendig, die über eine Erstaufforstung erbracht werden soll.

Folgende Maßnahmen sind mit Bezug auf den Schriftverkehr vom Oktober 2021 mit dem Sachbereich Forstaufsicht/ Waldökologie des LRA Nordsachsen vorgesehen:

- Entwicklung von mind. 18.415 m² Laubholzwald oder gleichwertigen Waldtyp, um den Verlust den gem. § 2 SächsWaldG geschützten Baumbestand sowie den damit einhergehenden Biotopverlust des Biototyps „Laubwald heimischer Gehölze“ (01.07.100) zu kompensieren.
- Pflanzung aus einheimischen standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland

Die Erstaufforstung soll auf Teilflächen der Flurstücke 6 und 121 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg erfolgen. Weitere Qualitäten (Artzusammensetzung, Pflanzabstand und -qualität) werden im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde des LRA Nordsachsen abgestimmt.

Durch die dauerhaft gegebene Bepflanzung mit Gehölzen wird auch die Versiegelung des Schutzgut Boden bei Nutzung von Acker, Intensivgrünland und Nadelforsten zur Erstaufforstung gemäß Handlungsempfehlung Sachsen kompensiert (SMUL, 2009).

Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die Erstaufforstung von externen Waldflächen reicht aus, um den durch die Versiegelung und Rodung verursachten Eingriff in die Biotope bei partieller oder vollständiger Rodung der Waldflächen nach § 2 des SächsWaldG und bei Umsetzung der Maßnahmen in den SO WS, SO KC und SO FH1 weitestgehend auszugleichen (vgl. Kap. 4.3).

4.3. Gestaltungsmaßnahmen

G 1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese innerhalb der Waldabstandsflächen

Innerhalb des gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhaltenden Abstandsbereichs zwischen der geplanten Bebauung und Waldfläche im Sinne des § 2 des SächsWaldG von 30 m ist durch Ansaat als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Gebrauchsrasen-Spielrasen zu verwenden. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut in freier Landschaft zu beachten, wobei Saatgut von krautigen Pflanzen und Wildgräsern nachweislich für die Herkunftsregion zugelassen sein muss. Der Rasen ist bei mindestens 10°C anzusäen und muss ausreichend gewässert werden. Die optimale Schnitthöhe beträgt 3 – 5 cm.

4.4. ökologische Bilanz

Eine vollständige biotopgenaue Bilanzierung unter Berücksichtigung der besonderen Funktionen wurde für die vorhandenen Biototypen sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet laut B-Plan maximal zulässigen Versiegelung nach HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) erstellt.

Durch die zulässige Errichtung von zusätzlichen baulichen Anlagen im Bereich des SO FH1 und SO WS werden Flächen dauerhaft in Anspruch genommen und Boden auf einer **maximal zusätzlichen Fläche von 4.425 m²** versiegelt (vgl. Tab. 5). Die wasserseitige Flächeninanspruchnahme durch schwimmende Ferienhäuser stellt keinen erheblichen Eingriff in die anthropogen geprägten, vorherrschenden Biototypen dar.

Die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG eingestufte Fläche von **13.154 m²** wurde zum Teil bereits ohne Kompensation gerodet. Dem Wald ist der Biototyp „Laubwald heimischer Gehölze“ zugeordnet. Um planerisch die Option auf eine gänzliche Rodung innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern und die bereits stattgefundene Rodung zu kompensieren, ist im Zuge der Umnutzung dieser Fläche bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung im weiteren Planverfahren zu stellen. Die Rodung der Flächen wird in der Bilanz berücksichtigt.

Die biotopbezogene Bilanzierung in Anlage 1 ermittelt den Kompensationsbedarf.

Aus der Bewertung des derzeitigen Biotopbestandes ergibt sich ein Gesamtwert von 946.776 WE. Der Gesamtwert der geplanten Biototypen gemäß des Bebauungsplans beträgt 781.201 WE. Bei der Gegenüberstellung von Bestands- und Planwert ergibt sich somit ein biotopbezogenes Defizit von -117.727 WE (siehe Anlage 1).

Zur Kompensation des funktionsbezogenen Kompensationsdefizites durch den Verlust von Biotopen und Versiegelung ist die Ersatzmaßnahme E1 „Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze“ vorgesehen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme ergibt bei einer Erstaufforstung mit Laubwald heimischer Gehölze ein Defizit von -7.231 Wertpunkten (siehe Tab. 6). In der Gesamtbetrachtung kann der Eingriff in Biotope von insgesamt 117.727 WE bei Umsetzung der Erstaufforstung nicht gänzlich ausgeglichen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die vollständige Kompensation durch die Erweiterung der Erstaufforstung oder Ausgleich des Kompensationsdefizit über eine Ersatzzahlung geprüft.

Durch die Neuanlage von Waldflächen auf forst- oder landwirtschaftlich vorbelasteten Bereichen und der damit verbundenen Bodenaufwertung kann auch der durch die zusätzliche Versiegelung von 4.425 m² belastete Bodenhaushalt kompensiert werden.

Tab. 6: biotopbezogene Bilanz der Kompensationsmaßnahme innerhalb des FEZ Eilenburg nach SMUL (2009)

Maßnahme E1			Ausgangsfläche			
Biototyp	Planungswert	Planungswert (WE)	Biototyp	Biotopwert	Ausgangswert (WE)	Kompensationsbedarf (Zustandswert nach Kompensation * Kompensationsfläche in Werteinheiten)
Differenz von WE _{Bestand} und WE _{Planung} (vgl. Anlage 1)						-117.727 WE
Erstaufforstung mit Laubwald heimischer Gehölze (18.416 m ²)	12	220.992	Intensivgrünland (06.03.000, 18.416 m ²)	6	110.496	110.496 WE
Kompensationsdefizit (biotopbezogen)						-7.231 WE

5. Artenschutzfachbeitrag

5.1. Grundlagen und Vorgehensweise

5.1.1. rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (aktuelle Fassung) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- IV. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

5.1.2. Datengrundlagen

Folgende Datengrundlagen wurden für die Bestandserfassung herangezogen:

- Artdatenabfrage des Landratsamt Nordsachsen als Auszug der MultibaseCS-Datenbank im August 2021 (LRA NORDSACHSEN 2021)
- iDA Datenportal des Landes Sachsen (iDA 2022)
- eigene Vor-Ort-Begehungen im März und September 2021

Es wurde eine zusätzliche fachplanerische Potentialabschätzung anhand von Vor-Ort-Begehungen im März und September 2021 und unter Anwendung der Worst-Case-Abschätzung vorgenommen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass wenn günstige Habitatstrukturen vorhanden sind, mit einem Besatz der jeweiligen Tierart zu rechnen ist.

5.1.3. methodisches Vorgehen

Die methodische Vorgehensweise des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt in Anlehnung an das Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes in Sachsen (SMUL o.J.) sowie an die „Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenvorhaben im Land Brandenburg“ (LS 2015) anhand der folgenden 4 Hauptschritte:

1) Relevanzprüfung: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen die Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

In einem ersten Schritt können dazu die Arten „abgeschichtet“ werden, die aufgrund vorliegender Daten (Bestandserfassung, Lebensraum-Grobfilter, Wirkungsempfindlichkeit) als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

Dies sind Arten:

- die in Sachsen gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind
- die nachgewiesenermaßen im Untersuchungsraum nicht vorkommen
- deren erforderlicher Lebensraum/Standort im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommt
- und deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Die Grundgesamtheit der zu prüfenden Artenkulisse des AFB setzt sich demnach zusammen aus:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-VSRL.

Zur Erfassung der zu prüfenden Artenkulisse werden die Listen zur artenschutzrechtlichen Prüfung planungsrelevanter Arten im Freistaat Thüringen herangezogen.

2) Bestandsaufnahme: Bestandssituation der relevanten Arten im Bezugsraum

In einem zweiten Schritt ist für die relevanten Arten durch Bestandsaufnahmen die einzelartenbezogene Bestandssituation im Vorhabengebiet zu erheben. Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden geringen Biotopwerts und dem damit einhergehenden gleichermaßen geringfügig ausfallenden potentiellen Habitatwert (vgl. Kap 2.5 und Kap. 2.6) wird hinsichtlich der einzelarten- und artengruppenbezogenen Bestandserfassung auf eine faunistische Potenzialanalyse mit Worst-Case-Abschätzung oder, sofern vorhanden, auf Datenbestände zu erfassten Artenvorkommen zurückgegriffen. Die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung vorgenommenen Abschichtung sind nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

3) Betroffenheitsabschätzung

Im Rahmen der Betroffenheitsanalyse werden alle artenschutzrelevanten Arten, deren Vorkommen durch die Datenrecherche und Potenzialabschätzung zunächst nicht ausgeschlossen werden kann, unter dem Aspekt geprüft, ob diese vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind oder sein können. Diese möglicherweise betroffenen Arten unterliegen einer weiterführenden Betrachtung in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Konfliktanalyse).

4) Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten

Im Zuge der Maßnahmenplanung ist ein Konzept aus Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu erstellen, welche als Ziel die Konfliktvermeidung sowie das Abwenden einschlägiger Verbotstatbestände haben. Die Maßnahmenplanung kann in der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsanalyse berücksichtigt werden.

5) Konfliktanalyse / Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die zuvor herausgestellten möglicherweise betroffenen Arten unterliegen der weiterführenden Betrachtung in der artenschutzrechtlichen Prüfung. Hier wird, unter Berücksichtigung der Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG erfüllt werden.

6) Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme

Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

5.2. Relevanzprüfung

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und der eigenen Bestandserhebungen sowie der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens können ohne vertiefende Darstellungen bereits zahlreiche Arten, die im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsraum keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslösen, ausgeschlossen werden.

Eine Übersicht zu Artengruppen, deren Vorkommen auszuschließen ist bzw. deren Betroffenheit innerhalb des Untersuchungsraumes zu prüfen ist, sowie zur Begründung der Vorkommenseinschätzung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 7: Vorkommen und Betroffenheit der Artengruppen

Artengruppe	kein Vorkommen / keine Betroffenheit	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	-	X	Das Plangebiet befindet sich östlich der Gemeinde Eilenburg und ist im Westen von bebauter Gemeindefläche, im Norden und Osten von Wasser und im Süden von Wald- und Verkehrsflächen umgeben. Es besteht ein Nachweis für das Plangebiet und die umgebenden 50 m für den Fischotter (<i>Lutra lutra</i>) aus dem Jahr 2016 (LRA NORDSACHSEN 2021). Eine Gewässernutzung durch semiaquatische Säugetiere (Biber und Fischotter) kann nicht ausgeschlossen werden. Weitere Vorkommen von Großsäugern (v.a. Wolf) sind aufgrund der Habitatstrukturen und Vorbelastungen ausgeschlossen.
Fledermäuse	-	X	Im Plangebiet kann mit einem Vorkommen geschützter Fledermausarten zu rechnen sein, die diese Flächen ausschließlich als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen können. Die gerodeten und zu rodenden Baum- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes bieten keinerlei Strukturen (Altbäume mit Spalten/Höhlen), die als Quartiere für Fledermäuse dienen könnten. Lt. Messtischblattquadrant (MTB-Q) 4645-4 des LfULG (2022) können einige Fledermausarten im und um das Plangebiet herum vorkommen.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen und ist entsprechend des MTB-Q auch nicht zu erwarten. Es ist durch seine räumliche Lage innerhalb der Stadt anthropogen überprägt und bietet keine Habitatstrukturen für Feldhamster oder Haselmaus. Ein Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.
Amphibien	-	X	Das Plangebiet umfasst im Norden und Osten die Kiesgrube Eilenburg; in ca. 1,5 km westlicher Richtung liegt die Mulde. Südlich der B87 befinden sich mehrere naturnahe Kleingewässer. Wanderrouen zwischen den genannten Gewässerstrukturen können aufgrund der Barrierewirkung der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen ausgeschlossen werden. Gemäß Datenauskunft (LRA NORDSACHSEN 2021) liegen innerhalb des UR und den angrenzenden 50 m Nachweise für Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>), Kreuzkröte (<i>Epidalia calamita</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Nördlicher Kammmolch (<i>Truturus cristatus</i>), Teichfrosch (<i>Pelophylax kl. Esculentus</i>) und Wechselkröte (<i>Bufotes virides</i>) aus den Jahren 2000-2009 vor.

Artengruppe	kein Vorkommen / keine Betroffenheit	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Reptilien	X	-	Die Waldfläche im Süden des Plangebietes bietet für artenschutzrechtlich relevante Reptilien keine geeigneten Habitate. Durch die bereits bestehende Nutzung als Zeltwiese im Norden des Plangebietes, kann ein etablierter Bestand einer Zauneidechsenpopulation oder anderer artenschutzrechtlich relevanter Reptilien auf den Wiesenflächen ebenfalls ausgeschlossen werden. Durch die vorhandene Straße und Parkplätze ist zudem von Störungen durch regelmäßigen Verkehr auszugehen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche Katzen gesichtet worden, die als Prädatoren fungieren. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann durch das große Störpotenzial des Umfeldes sowie der isolierten und nur kleinräumig vorhandenen, potentiellen Habitatstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zudem bestehen gemäß Datenauskunft (LRA NORDSACHSEN 2021) für das UR und den angrenzenden 50 m keine Nachweise streng geschützter Reptilien.
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund geeigneter Habitatstrukturen (ruderales Vegetationsbestände unterschiedlicher Ausprägung) mit Futterpflanzen für Raupen und Schmetterlinge und schützenden Gehölzbeständen sind Vorkommen von Schmetterlingen unterschiedlicher Arten möglich. Aufgrund der intensiven Nutzung des Bestandsgrüns und fehlenden Wirtspflanzen kann ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlingsarten allerdings ausgeschlossen werden.
Libellen	X	-	An der Kiesgrube Eilenburg ist mit Vorkommen verschiedener Libellenarten auszugehen. Von den acht gemäß FH-Richtlinie und gemäß BNatSchG streng geschützten Libellen bietet das Gewässer Habitatpotential für die Große Moosjungfer (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>), wobei konkret im Plangebiet diese Habitatvoraussetzungen nicht vorliegen (störungsfreie Bereiche, Bestände von Unterwasserpflanzen, Schwimmblattpflanzen und lockere Riedbestände). Gemäß Datenauskunft (LRA NORDSACHSEN 2021) gibt es für den UR und die angrenzenden 50 m keine Nachweise streng geschützter Libellenarten.
Käfer	X	-	Potenziell (gem. Abfrage des MTB-Q 4645-4, LfULG (2020)) ist ein Vorkommen geschützter, insbesondere xylobionter Käferarten möglich. Die bereits beseitigten und zu rodenden Gehölzstrukturen bieten allerdings kein Lebensraumpotential für streng geschützte xylobionte Käferarten. Für den nach Anhang IV der FFH-RL geschützten wassergebundenen Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer (<i>Graphoderus bilineatus</i>) bietet die Kiesgrube Eilenburg im Plangebiet keine ausreichenden Habitatstrukturen (nährstoffarme Stillgewässer, ausgedehnte Flachwasserzonen).

Artengruppe	kein Vorkommen / keine Betroffenheit	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Fische	X	-	Für die Kiesgrube Eilenburg liegen Nachweise diverser Fischarten vor, u.a. für Hecht (<i>Esox lucius</i>), Kaulbarsch (<i>Gymnocephalus cernua</i>), Plötze (<i>Rutilus rutilus</i>), Rotfeder (<i>Scardinius erythrophthalmus</i>) und Ukelei (<i>Alburnus alburnus</i>). Für das Vorkommen streng geschützter Fischarten gibt es keine Nachweise in der Kiesgrube Eilenburg und dem Plangebiet selbst.
Weichtiere	X	-	Ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere (insbes. Muscheln und Egel) ist aufgrund der Uferstrukturen und der Gewässerqualität der Kiesgrube Eilenburg nicht anzunehmen. Gemäß Datenauskunft (LRA NORDSACHSEN, 2021) bestehen für das UR und die angrenzenden 50 m keine Nachweise streng geschützter Weichtiere. Eine Vorkommensabfrage mittels MTB-Q (LfULG, 2020) ergab Vorkommen der Bachmuschel, welche jedoch ausschließlich innerhalb von Fließgewässern, und somit nicht innerhalb des Plangebietes vorkommt.
Vögel	-	X	Die bereits beseitigten und noch vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet schließen insbesondere ein Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten (Freibrüter) nicht aus. Bodenbrüter sind aufgrund der Siedlungsnähe und dem damit verbundenem Prädationsdruck durch Haustiere sowie dem Lärm und regelmäßigen Begängnis der Fläche nicht zu erwarten. Eine Nutzung der Kiesgrube Eilenburg durch wassergebundene Vogelarten ist zudem nicht auszuschließen. Die Datenauskunft (LRA Nordsachsen 2021) ergab Nachweise von Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>), Schwarzstorch (<i>Ciconia nigra</i>) und Silberreiher (<i>Egretta alba</i>) als Arten mit Schutz nach Anhang I der VS-RL im Plangebiet und den angrenzenden 50 m.
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt. Eine Vorkommensabfrage mittels MTB-Q (LfULG, 2021) und die Datenabfrage beim LRA Nordsachsen im Jahr 2021 ergab keinerlei Vorkommen geschützter Farn- und Blütenpflanzen.

5.3. Bestandsaufnahme relevanter Arten

5.3.1. Säugetiere

Semiaquatische Säugetiere

Das Vorhandensein von Biber- und Fischotterbauten im Plangebiet konnte nach der Begehung durch das Büro Knoblich im März und September 2021 ausgeschlossen werden. Eine zeitweise Nutzung der Gewässer- und Uferstrukturen zur Jagd und zeitweiligen Aufenthalt ist möglich.

Fledermäuse

Das Vorkommen wasser-, gehölz-, aber auch siedlungsgebundener Fledermausarten ist nicht auszuschließen, da das Plangebiet in weiten Teilen von Wasserflächen und Gehölzflächen

eingenommen wird und die Siedlungsbereiche von Eilenburg in ca. 250 m Entfernung angrenzen.

In den Wald- und Gehölzflächen, die potentiell gerodet werden, können Spalten- und Höhlenquartiere aufgrund des niedrigen Baumalters und dem damit verbundenen geringen Quartierpotential ausgeschlossen werden. Da Fledermäuse selbst keine Höhlen bauen können, sind sie auf die Tätigkeit der Primärnutzer von Höhlen, wie den Spechten angewiesen. In der Regel beginnt der Specht mit dem Schlagen der primären Höhlen erst bei einem Stammdurchmesser von mindestens 250 mm. Nach einiger Zeit beginnen die Faulungen von Holz innerhalb der Höhle durch zersetzende Organismen. In der Regel sind es diese Faulungsprozesse, die geeignete, sekundär ausgeformte Höhlen entstehen lassen. Je nach Holzart können diese Prozesse mehrere Jahrzehnte dauern (mind. 50 Jahre), ehe eine Höhle für Fledermäuse geeignet ist (BINNER 2012). Der Zeitraum für die Ausbildungen geeigneter Fledermaushöhlen in den Waldflächen des Plangebiets für verschiedene Fledermausarten ist demnach zu kurz.

Eine Nutzung des Plangebiets diverser Fledermausarten als Jagdhabitat, insbesondere aufgrund des reichen Vorhandenseins von Insekten entlang der Uferkante, ist jedoch anzunehmen.

5.3.2. Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund des Stillgewässers der Kiesgrube Eilenburg nicht ausgeschlossen werden. Uferbereiche mit ausreichend Deckung können als Landlebensräume dienen. Die Gehölzflächen können zudem als Winterquartiere genutzt werden. Potentielle Vorkommen beschränken sich auf die Flächen außerhalb der aktuellen Camping-, Rudersport- und Verkehrsnutzung, die weite Teile des Plangebiets einnehmen.

Gemäß Datenauskunft (LRA NORDSACHSEN 2021) liegen innerhalb des UR und den angrenzenden 50 m Nachweise für Kreuzkröte (*Epidalia calamita*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Nördlicher Kammolch (*Truturus cristatus*), Teichfrosch (*Pelophylax kl. Esculentus*) und Wechselkröte (*Bufo virides*) aus den Jahren 2000-2009 vor.

Aufgrund der Habitatbedingungen der Uferbereiche und des Gewässers im Plangebiet können Vorkommen des Nördlichen Kammolches und Teichfrosch ausgeschlossen werden.

5.3.3. Vögel

Da sich der Geltungsbereich des Plangebietes vorwiegend im Bereich eines Stillgewässers mit dazugehörigen, teils bewaldeten Uferbereichen im Kontext eines Freizeit- und Erholungszentrums und anschließender Siedlungsstrukturen befindet, sind im Folgenden maßgeblich gewässer- und gehölzbezogene Brutvögel sowie Zug- und Rastvögel zu betrachten.

Die Datenabfrage ergab den Nachweis von Brutvögeln und Nahrungsgästen von wasser- gebundenen Arten (u.a. Silberreiher, Blässhuhn, Graureiher, Haubentaucher, Höckerschwan, Kurzschnabelgans und diverse Entenarten) und Gehölzbrütern bzw. der von Halboffenlandschaften (Amsel, Beutelmeise, Buchfink, Girlitz, Misteldrossel, Nachtigall, Rotkehlchen und Zilpzalp) (LRA NORDSACHSEN 2021). Weitere ubiquitäre Brutvögel der o.g. Gilden und zeitweilige Nutzung des Plangebiets und der umgebenden Flächen durch Nahrungsgäste sind anzunehmen. Als nachgewiesene wertgebende Art ist der Eisvogel (*Alcedo atthis*) zu nennen (LRA NORDSACHSEN 2021), der Bruthöhlen in Abbruchkanten an Gewässeruferrn anlegt, die im Plangebiet und Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden sind.

Somit bestehen aufgrund der anthropogen geprägten Lebensraumstrukturen und vorhandenen Beeinträchtigungen bzw. Störfwirkungen durch die Freizeitnutzung (Wassersport und Camping) sowie Siedlungs- und Verkehrsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet

angrenzend lediglich Nachweise von Vogelarten mit relativ häufigen Vorkommen und geringer Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Die Wiesenflächen besitzen aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel. Da die Störungen auch auf die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald- und Ufer(vegetations)strukturen wirken, besitzen auch diese als Brutplatz für störungsempfindliche Vogelarten nur eine eingeschränkte Bedeutung.

Zug- und Rastvogelvorkommen (z.B. Wasservögel, u.a. Gänse) können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Siedlungsnähe und dem Fehlen störungsarmer Räume ist jedoch nicht mit einem hohen Aufkommen von Zug- und Rastvögeln zu rechnen.

5.4. Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

5.4.1. artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem aufzustellenden B-Plan stehen und eine Verletzung von Verbotsstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 8: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	-	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	(X)	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	(X)	
Erschütterungen	X	-	-	

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Bodenverdichtung	X	X	X	

(X) = keine Gegenüber dem Ist-Zustand signifikante Zunahme des Wirkfaktors

5.4.2. artspezifische Betroffenheit

5.4.2.1. Säugetiere (Fledermäuse)

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

Bau- und betriebsbedingte Kollisionen von Fledermäusen mit (Bau-)Fahrzeugen werden generell ausgeschlossen, da davon auszugehen ist, dass die Fahrzeuge überwiegend bei Tageslicht benutzt werden und Geschwindigkeiten von 50 km/h im Bereich des Baufeldes nicht überschreiten (Maximalwert, i.d.R. weit weniger). Die Bauzeitenregelung (V_{AFB1}) sichert zudem ab, dass die Bauarbeiten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr bzw. bei Tageslicht stattfinden. Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei Jagdflügen innerhalb des Plangebiets kann somit ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Eine baubedingte erhebliche Störung der im Plangebiet jagenden Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da die Bauarbeiten tagsüber stattfinden (Bauzeitenregelung – V_{AFB1}). Anlagebedingt ergeben sich keine erheblichen Störungen, da ausreichend Wasser, Grün- und Gehölzflächen innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, die ebenfalls als Jagdhabitat genutzt werden können.

Eine erhebliche Zunahme betriebsbedingter Störungen ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet und die angrenzenden Landflächen bereits im Ist-Zustand genutzt werden und anthropogen vorbelastet sind. Da im Plangebiet potentiell nur ubiquitäre Arten vorkommen, sind diese an Störwirkungen, die von Siedlungen ausgehen (Lärm und Licht) bereits gewöhnt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Quartiere sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Daher kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Betroffenheiten ergeben sich für das Schädigungsverbot somit nicht.

5.4.2.2. semiaquatische Säugetiere

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

Bau- und betriebsbedingte Kollisionen von semiaquatischen Säugetieren mit (Bau-)Fahrzeugen werden generell ausgeschlossen, da aufgrund der Bauzeitenregelung (V_{AFB1}) abgesichert wird, dass die Bauarbeiten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeiten stattfinden. Eine Verletzung oder Tötung von Individuen kann somit ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Eine baubedingte erhebliche Störung ist nicht zu erwarten, da die Bauarbeiten tagsüber stattfinden (Bauzeitenregelung – V_{AFB1}). Eine erhebliche Zunahme betriebsbedingter Störungen ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet und die angrenzenden Landflächen bereits im Ist-Zustand genutzt werden und anthropogen vorbelastet sind.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Quartiere sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Daher kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Betroffenheiten ergeben sich für das Schädigungsverbot somit nicht.

Tab. 9: Betroffenheit von Säugetieren im UR

Art	Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht auszuschließen		
	Abs. 1, Nr. 1	Abs. 1, Nr. 2	Abs. 1, Nr. 3
Fledermäuse	-	-	-
Semiaquatische Säugetiere (Fischotter, Biber)	-	-	-

5.4.2.3. Amphibien

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

Baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Verletzung oder Tötung von Amphibien bei Rodung der Gehölze und Waldflächen im Uferbereich sind nicht auszuschließen. Bau- und betriebsbedingte Kollisionen von überwiegend dämmerungs- und nachtaktiven Amphibien mit (Bau)Fahrzeugen werden generell ausgeschlossen, da aufgrund der Bauzeitenregelung (V_{AFB}1) abgesichert wird, dass die Bauarbeiten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeiten stattfinden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Optische Reize durch Bewegungen sowie Schallemissionen sind für Amphibien nicht relevant. Auch die zu erwartenden bau- und betriebsbedingten Erschütterungen lösen gegenüber dem Ist-Zustand keine erhebliche Störung auf die Amphibien im UR aus, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergehen würde. Eine Gefährdung der lokalen Amphibienpopulationen kann damit ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Eingriffe in die Fortpflanzungsstätten von Amphibien bei Rodung von Gehölz- und Waldflächen sind potentiell möglich.

Durch Errichtung schwimmender Ferienhäuser auf dem Wasser ist kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien zu erwarten, da diese nicht an offene Wasserflächen gebunden sind.

Tab. 10: Betroffenheit von Amphibien im UR

Art	Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht auszuschließen		
	Abs. 1, Nr. 1	Abs. 1, Nr. 2	Abs. 1, Nr. 3
Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)	X	-	X
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	X	-	X
Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	X	-	X

5.4.2.4. Vögel

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von fluchtunfähigen Jungvögeln in den Gehölz- und Waldbeständen bei möglicher Rodung innerhalb der Hauptbrutzeit (01.03.-30.09.) kann nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt ergibt sich keine Betroffenheit hinsichtlich eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos für gehölzbrütende Arten sowie Zug- und Rastvögel, auch bei der Errichtung von schwimmenden Ferienhäusern.

Betriebsbedingte Gehölzrodungs- oder Schnittmaßnahmen zur Gewährleistung der Erholungsnutzungen haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG). Ein gegenüber dem Ist-Zustand signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch die (weitere) Nutzung des Rudersportvereins, dem Kurzzeitcamping oder dem Ferienhausbetrieb kann ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Bei baulicher Umsetzung der planerischen Festsetzungen im SO WS und SO FH1 und 2 sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gegenüber der gegenwärtigen Nutzung gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die zu erwartenden und damit möglicherweise betroffenen Brutvögel an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen innerhalb bewohnter/zur wassergebundenen Erholung genutzter Gebiete gewöhnt sein dürften und entsprechend flexibel reagieren können. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte erhebliche Störungen von gehölzbrütenden Vogelarten sowie Zug- und Rastvögeln bei Umsetzung der geplanten landseitigen Bebauung und Nutzung sind vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzungen auszuschließen. Betriebsbedingte Störungen durch die schwimmenden Ferienhäuser am südöstlichen Ufer sind aufgrund der Nähe zu den bestehenden Belastungen der Uferbereiche als nicht signifikant erhöht zu werten, sodass erhebliche Störungen nicht gegeben sind.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln in den Gehölz- und Waldbeständen bei möglicher Rodung kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Ruhestätten von Zug- und Rastvögeln auf den Wasserflächen im Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Störkulisse ausgeschlossen werden.

Tab. 11: Betroffenheit von Brutvögeln der Gebüsche/Hecken und Brachen (Halb Offenlandschaft) und Zug- und Rastvögel im UR

Artengruppe	Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht auszuschließen		
	Abs. 1, Nr. 1	Abs. 1, Nr. 2	Abs. 1, Nr. 3
Gebüsche/Hecken und Brachen (Halb Offenlandschaft)	X	-	X
Zug- und Rastvögel	-	-	-

5.5. Konfliktanalyse

Nachfolgend werden das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geprüft.

Bei der Prüfung der Betroffenheit werden die zu erwartenden Wirkungen bei Umsetzung der Baumaßnahmen benannt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darstellen können. Hierbei werden die in Kap. 5.5 formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

5.5.1. Artenschutzrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem § 15 Abs. 1 BNatSchG Rechnung tragend, sind im Rahmen der Eingriffsregelung schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen. Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Die artspezifische Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung.

V_{AFB1} Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und schilfbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme **V_{AFB2}** umzusetzen.

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. ruhende und schlafende Zug- und Rastvögel, Fledermausarten, semiaquatische Arten) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Die Umsetzung der Maßnahme dient der Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von boden- und schilfbrütenden Vogelarten bzw. dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten.

V_{AFB2} Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von **V_{AFB1}** nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von

Vögeln) die zu beanspruchenden sowie die im Wirkungsbereich des Vorhabens umliegenden Wald-, Gehölz- und Uferflächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Die an den Maßnahmen beteiligten Firmen sind im Vorfeld durch die öBB einzuweisen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von ufer- und gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich bzw. im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten) mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

V_{AFB}3 Vermeidungsmaßnahmen Amphibien

Bei Durchführung der Rodungsarbeiten und Errichtung von Gebäuden sind die einzelnen Baum- und Gehölzflächen sowie Baufelder während der Aktivitätszeit der Amphibien zwischen 01. März und 31. Mai durch Amphibienschutzzäune zu umgrenzen, um das Tötungsrisiko für Amphibien ausschließen zu können. In den Baufeldern vorkommende Amphibien sind abzusammeln und an geeigneter Stelle in den angrenzenden, nicht zu rodenden Waldflächen oder Uferbereichen mit Gehölzbestand auszusetzen. Die Maßnahme ist durch eine qualifizierte Fachkraft hinsichtlich Arten-/Biotopschutz zu begleiten (öBB). Die an den Maßnahmen beteiligten Firmen sind im Vorfeld durch die öBB einzuweisen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Ergeben sich Hinweise auf Beeinträchtigungen von geschützten Arten ist in Abstimmung mit der UNB das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Mit der Umsetzung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme kann das Tötungsrisiko für Amphibien ausgeschlossen werden.

5.5.2. Formblatt für die artenschutzrechtliche Prüfung

ökologische Gruppe: Amphibien	
nachgewiesen Arten: Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	
Schutz- und Gefährdungsstatus	
☒ Anhang IV FFH-RL ☒ streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV	
☒ Rote Liste Deutschland ☒ Rote Liste Sachsen	Einstufung des Erhaltungszustands in Sachsen ☐ sehr gut ☒ gut ☒ mittel bis schlecht ☐ keine Angabe/unbekannt
Kurzbeschreibung Lebensraumsprüche, Ökologie und Empfindlichkeit	
Lebensraumsprüche Die <u>Kreuzkröte</u> präferiert trocken-warme Landhabitate, die von einer sehr spärlichen Vegetationsbedeckung gekennzeichnet sind. In diesem Zusammenhang erschließt die Spezies als Sommerlebensraum überwiegend flache, vegetationsfreie und sich schnell erwärmende Sekundärlebensräume (z.B. Abgrabungsflächen, Industriebrachen, Truppenübungsplätze, Ruderalflächen), aber auch Ackerflächen, Böschungen, Wiesen, Heidegebiete und Magerrasenstandorte. Der <u>Laubfrosch</u> besiedelt im mitteleuropäischen Raum insbesondere grundwassernahe Biotope in reich strukturierten Landschaftsausschnitten in klimatisch begünstigten Lagen. Zur Laichablage dienen flachgründige Stillgewässer aller Art (z.B. Weiher, Teiche, Tümpel, Randbereiche von	

ökologische Gruppe: Amphibien	
nachgewiesen Arten: Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	
Schutz- und Gefährdungsstatus	
☒	Anhang IV FFH-RL
☒	streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BartSchV
Flachseen, temporäre Kleinstgewässer, u.ä.), die meist von einer ausgeprägten Wasser- und Ufervegetation gegliedert werden und durch eine hohe solare Einstrahlung charakterisiert sind. Die Wechselkröte bevorzugt in Mitteleuropa v. a. Sekundärlebensräume (z.B. Ruderalflächen, Kies- und Tongruben, Truppenübungsplätze, Industriebrachen, Ackerareale etc.), wobei Laichgewässer als wichtiges Ausstattungsmerkmal nicht fehlen dürfen. Biologie /Ökologie Die <u>Kreuzkröte</u> überwintert meist im Sommerlebensraum, wo sie in ca. 50 cm Bodentiefe den Winter überdauert. Die Paarungs- und Laichperiode erstreckt sich von April bis August. Die Art weist hinsichtlich der Besiedlung neuer Habitats (z.B. Sandgruben) ein hohes Ausbreitungspotenzial mit Dispersionsdistanzen von 3-5 km auf (GROSSE & SEYRING 2015). Die Wanderungsphase <u>des Laubfroschs</u> aus den Winterlebensräumen zu den Laichgewässern ereignet sich im Zeitraum Ende März bis Ende April. Das Maximum der Laichaktivität datiert sich auf das Zeitfenster Mitte April und Mitte Mai. Spätestens im Juli endet die Paarungszeit. Die Abwanderung der Jungtiere aus den Laichgewässern wird i.d.R. im August abgeschlossen. Im Oktober und November erfolgt das Aufsuchen der Winterquartiere. Die <u>Wechselkröte</u> überwintert an Land in frostfreien Rückzugsräumen (Spalten, Risse im Erdboden, Verstecke unter Steinen, Nagerbauten etc.). Bei günstigen Witterungsbedingungen kann die Aktivität bereits im frühen März einsetzen. Die Hauptpaarungszeit erstreckt sich von April bis Mitte Juni. Die ersten Jungtiere sind bereits ab Juni zu beobachten und halten sich noch längere Zeit in unmittelbarer Nähe zum Laichgewässer auf. Die Winterrefugien werden spätestens Ende Oktober besetzt. Empfindlichkeit/Gefährdungen Bei allen Amphibienarten zählen zu den hauptsächlichen Gefährdungsursachen Gewässerbaumaßnahmen, Verlust bzw. Veränderung von Sekundärlebensräumen wie Abbaustellen oder Industriebrachen, durch Rekultivierung stillgelegter Flächen (Verfüllung, Aufforstung), fortschreitende natürliche Sukzession nach Nutzungsaufgabe, Intensivierung der Abbauproduktaktivitäten, Intensivierung der Landwirtschaft, Zerschneidung der besiedelten und potenziellen Lebensräume, Inwertsetzung/Bebauung von Ruderalflächen/-standorten sowie Freizeitnutzung in den artspezifischen Lebensräumen (z.B. Motocross, Angelsport, Badeaktivitäten). Erhaltungszustand (langfristiger Trend) in Sachsen Kreuzkröte, Laubfrosch und Wechselkröte: ☒ (-) Rückgang ☐ (=) stabil ☐ (+) Zunahme ☐ unbekannt/ausgestorben Quellen: GROSSE, W.-R. & SEYRING, M. (2015)	
Vorkommen im Untersuchungsraum (UR)	
☒	nachgewiesen
☒	potenziell möglich
Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands gemäß UB vorgesehen ☒	

ökologische Gruppe: Amphibien	
nachgewiesen Arten: Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	
Schutz- und Gefährdungstatus	
☒	Anhang IV FFH-RL
☒	streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV
im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags zu entwickeln ☒	
V_{AFB2}	Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
V_{AFB3}	Vermeidungsmaßnahmen Amphibien
Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Nachstellung, Fang, Verletzung, Tötung von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Amphibien in den Gehölz- und Waldbeständen durch mögliche Rodungen und während der Wanderungszeiten durch den Baustellenverkehr kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V _{AFB3} ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen können durch das Aufstellen von Amphibienschutzzäunen und Absammeln bzw. Umsetzen außerhalb der Baufelder erreicht werden.	
Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	
Unter Beachtung der gegenwärtigen Nutzungen sind bau-, anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen von Amphibien auszuschließen.	
Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ☐ ja ☒ nein	
Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	
Eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da in die Kiesgrube Eilenburg baubedingt vermutlich nicht oder nur auf bereits vorbelasteten Bereichen eingegriffen wird. Als Winterhabitate werden häufig Gehölzbiotope aufgesucht. Beeinträchtigungen können durch das Aufstellen von Amphibienschutzzäunen und Absammeln bzw. Umsetzen außerhalb der Baufelder im Rahmen der Maßnahme V _{AFB3} erreicht werden. Durch die in der Umgebung vorhandenen Wasser-, Wald- und Gehölzflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.	
Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ☐ ja ☒ nein	
Fazit	
Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen ☒ zur Vermeidung ☐ zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen) ☐ weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind bei der Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.	

ökologische Gruppe: Amphibien	
nachgewiesen Arten: Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	
Schutz- und Gefährdungsstatus	
☒	Anhang IV FFH-RL
☒	streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV
Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich vorgesehener Maßnahmen	
☒	treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein; sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
☐	ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Bezugsraum des Vorhabens und in der biogeografischen Region zu befürchten; so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art.16 FFH-RL erfüllt sind
☐	sind die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erfüllt

ökologische Gruppe / Gilde: Gebüsche/Hecken und Brachen (Halboffenlandschaft)	
stellvertretende Leitart: Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	
Schutz- und Gefährdungsstatus	
☐ Anhang IV FFH-RL ☒ europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL ☐ europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL ☒ streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV	
☐ Rote Liste Deutschland ☐ Rote Liste Sachsen	Einstufung des Erhaltungszustands in Sachsen ☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittel bis schlecht ☐ keine Angabe/unbekannt
Kurzbeschreibung Lebensraumsprüche, Ökologie und Empfindlichkeit	
Lebensraumsprüche Das Rotkehlchen lebt ursprünglich in Auwäldern, Laub-, Misch- und Nadelwäldern, sofern die Krautschicht nicht zu dicht und eine reichhaltige Bodenfauna vorhanden ist. Es ist auch im Gebüsch, in Hecken und im Unterholz zu finden. Häufig lebt es in einem wassernahen Gebiet. Das Rotkehlchen zieht schattige und relativ feuchte Gebiete trockenen und heißen Arealen vor. Biologie /Ökologie Zugverhalten: Standvogel Brutzeit (Hauptzeit): März-Juli Jahresbruten: 1 Brutverhalten: Boden- und Höhlenbrüter, z.B. an Böschungen, im Wurzelwerk am Boden, unter Gestrüpp oder in hohlen Baumstümpfen Nahrung: Pflanzenteile, Sämereien, Würmer, tlw. Insekten u. Spinnen Empfindlichkeit/Gefährdungen Die Hauptgefährdungsursachen ist die Zerstörung des Lebensraums durch Intensivierung der Landwirtschaft, der Flurbereinigung und der zunehmenden Verbauung. Brutbestandssituation in Sachsen Stand 2015: 180.000 BP Quellen: FLADE (1994), BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2012), GRÜNBERG ET AL. (2015), LFULG (2017)	
Vorkommen im Untersuchungsraum (UR) ☒ nachgewiesen (Brutnachweis, Brutverdacht, Brutzeitbeobachtung) ☐ potentiell möglich	
Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands gemäß UB vorgesehen ☒ im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags zu entwickeln ☒	
V_{AFB1} Bauzeitenregelung V_{AFB2} Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn V_{AFB3} Vermeidungsmaßnahme Amphibien	
Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Nachstellung, Fang, Verletzung, Tötung von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Brutvögeln in den Gehölz- und Waldbeständen durch mögliche Rodungen kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V _{AFB1} ausgeschlossen	

ökologische Gruppe / Gilde: Gebüsche/Hecken und Brachen (Halboffenlandschaft)	
stellvertretende Leitart: Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	
Schutz- und Gefährdungsstatus	
☐ ☒ ☐ ☒	Anhang IV FFH-RL europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV
werden. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten (vgl. V_{AFB}2). Bei Reproduktionsnachweisen ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Direkte Verluste der Avifauna durch den Baustellenverkehr (Kollision mit Baufahrzeugen) können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Selbst wenn unter ungünstigen Bedingungen tatsächlich Kollisionen vorkommen können, liegt keine Tötung vor, wenn dieses Ereignis nicht mit einer hohen Wahrscheinlichkeit vorherzusehen ist. Ansonsten liegt auch hier keine Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos der Tiere vor.	
Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	
Unter Beachtung der gegenwärtigen Nutzungen sind bau-, anlage- und betriebsbedingte erhebliche Störungen von Gehölzbrütenden Arten auszuschließen.	
Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ☐ ja ☒ nein	
Störungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	
Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln in den Gehölz- und Waldbeständen bei möglicher Rodung kann mit Umsetzung der Maßnahmen V _{AFB} 1 und V _{AFB} 2 vermieden werden und sichergestellt werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzgebundener Vogelarten innerhalb der Hauptreproduktionszeit beschädigt oder zerstört werden. Durch die in der Umgebung vorhandenen Waldflächen bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.	
Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt ☐ ja ☒ nein	
Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ☐ ja ☒ nein	
Fazit	
Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen ☒ zur Vermeidung ☐ zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen) ☐ weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind bei der Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.	
Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich vorgesehener Maßnahmen ☒ treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein; sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erforderlich ist	

ökologische Gruppe / Gilde: Gebüsch/Hecken und Brachen (Halboffenlandschaft)	
stellvertretende Leitart: Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	
Schutz- und Gefährdungstatus	
☐	Anhang IV FFH-RL
☒	europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL
☐	europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL
☒	streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV
☐	ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Bezugsraum des Vorhabens und in der biogeografischen Region zu befürchten; so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art.16 FFH-RL erfüllt sind
☐	sind die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erfüllt

5.6. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs-/Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermeidbar ist.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist deshalb nicht erforderlich.

6. zusätzliche Angaben

6.1. Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in ihrem Aufgabenbereich liegenden Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

Bauüberwachung

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.2. sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung mit den zugehörigen Verkehrsflächen bauübliche Abfälle (z.B. Verpackungen, Reststoffe von Baustoffen, Bodenaushub) anfallen. Diese sind durch die bausausführenden Firmen selbst vom Gelände zu verbringen und einer fach- und umweltgerechten Entsorgung zuzuführen.

Dies entspricht der gesetzlichen Grundpflicht nach § 15 Abs. 1 KrWG. Dabei sind Abfälle stets so zu entsorgen, dass keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange hervorgerufen werden (§ 15 Abs. 2 KrWG). Eine Zuwiderhandlung der ordnungsgemäßen Behandlung und Entsorgung von Abfällen entspricht gem. § 69 KrWG einer Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld bestraft wird.

Die Abfallentsorgung der betriebsbedingt anfallenden Abfälle obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen. Die Entsorgung erfolgt auf öffentlichen Straßen und Wegen. Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist durch die Straße „Am See“ als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass bau-, anlage- oder betriebsbedingt Abfälle entstehen, die eine gesundheitliche oder umweltschädigende Wirkung erzeugen können. Falls größere Mengen oder gefährliche Stoffe zu entsorgen sind, hat das jeweilige Unternehmen dafür Sorge zu tragen, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden.

6.3. Nutzung erneuerbarer Energien

Bei einer Gebäudeplanung ist die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme wie energieeffiziente Bauweise, Nutzung von Solarenergie, Geothermie, Nahwärme) in das Gebäudekonzept einzubeziehen. Die Anforderungen daran werden im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt.

6.4. Immissionsschutz

Bei Vorhabenumsetzung werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG (Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen) verursacht.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

6.5. Strahlenschutz

Das Gebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Es sind keine Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen in der Region bekannt.

6.6. Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Durch den Bebauungsplan sollen die Möglichkeiten zur erweiterten Nutzung von Flächen für Freizeit und Erholung geschaffen werden. Nachfolgend werden bau-, anlage- und betriebsbedingte (potenzielle) Unfallrisiken erläutert. Insgesamt ist auszuschließen, dass durch den geplanten Bebauungsplan eine potenzielle Erhöhung der Risiken für den Menschen entsteht.

Mit dem Eintreten eventueller Katastrophen muss nicht gerechnet werden. Ob bau- und betriebsbedingt schwer gesundheits- oder umweltschädigenden Stoffe verwendet werden, kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind generell die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die geltenden Normen und Richtlinien (z.B. DIN 18300 Erdarbeiten) einzuhalten. Die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind somit abschätzbar und werden als gering erachtet.

Einwirkungen von außen

Störfallbetriebe

In ca. 1,2 km nordöstlicher Entfernung befindet sich der Kiessandtagebau Sprotta, der gemäß 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) als Störfallbetrieb der unteren Klasse einzustufen ist.

Bei einem Störfall austretende bzw. entstehende Stoffe können in unterschiedlichem Maß Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt auslösen. Ursachen für einen Störfall können technische Probleme, Unfälle oder ein Brand sein.

Starkregenereignisse/Hochwasser

Daten zum Starkregenpotential und zu Starkregenereignissen liegen nicht vor. Grundsätzlich ist aufgrund des Klimawandels eine Zunahme von Starkregenereignissen wahrscheinlich.

Potenzielle schwere Unfälle und Katastrophen könnten eventuell durch (bedeutende) Hochwasserereignisse entstehen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (LFULG, 2021) und von Überschwemmungsgebieten, sodass eine Überschwemmung des Geltungsbereiches, auch aufgrund von Starkregenereignissen, ausgeschlossen werden kann.

Geogene Naturgefahren

Da das Bauvorhaben in einem Tagebaugebiet und nicht in einem Bergbaugebiet liegt, sind Risiken durch das Absacken von Geländestrukturen auszuschließen.

Aufgrund der Topographie der Umgebung des Geltungsbereiches ist nicht mit Steinschlägen, Muren oder anderen derartigen Gefahren zu rechnen. Deshalb ist insgesamt nicht von Risiken, ausgehend von geogenen Naturgefahren auszugehen.

Gefahrguttransporte

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse zu regelmäßigen Gefahrguttransporten in der Umgebung des Plangebietes vor.

Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse zum Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Um Gefahren durch Brände soweit wie möglich entgegen zu wirken, sind bereits vorbeugende und abwehrende Maßnahmen zum Brandschutz zu verwirklichen. Die §§ 3 und 14 SächsBO geben hierzu Vorgaben zur Errichtung baulicher Anlagen. In § 5 SächsBO wird die Erstellung von Zufahrten für Löschfahrzeuge erörtert. Zusätzlich ist die DIN 14090 bzw. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit Angaben zu technischen Bestimmungen zu beachten.

Hinweise zur Löschwasserversorgung sind zudem in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans aufgeführt.

Ausgehend von der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Risiken für die Umgebung angenommen.

7. Waldumwandlungsverfahren

Für Waldumwandlungen im Rahmen eines Bauleitplanes ist ein zweistufiges Genehmigungsverfahren vorgeschrieben, das für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich wird.

In der Vorprüfungsphase stellt die untere Forstbehörde fest, ob Wald betroffen ist und es erfolgen Abstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit einer erforderlichen Waldumwandlung. Nach erfolgtem Abwägungsbeschluss zur förmlichen Beteiligung wird zunächst eine Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG beantragt.

Dann erfolgt in der 2. Stufe die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, die dann i.d.R. vom Waldeigentümer formlos bei der Forstbehörde zu beantragen ist.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das von Wiesenflächen (Zeltwiese) im Norden und einem lockeren Waldrand eines Laubholzforstes im Süden geprägte, ca. 7,6 ha große Plangebiet am nördlichen Rand des Ortsteils Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz sowie am östlichen Rand der Stadt Eilenburg wird durch die Aufstellung des B-Plans „FEZ Eilenburg“ die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die weitere Nutzung und Entwicklung des FEZ Eilenburg geschaffen.

Geplant ist eine Erweiterung des vorhandenen FEZ. Der Bebauungsplan „FEZ Hafen“ wird aufgestellt, um innerhalb des Plangebiets die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, die bisherige Nutzung des Ufers für den Ruderverein zu wahren, das Kurzzeitcamping zu gestatten, ein Ferienhausgebiet zu schaffen und somit auch die Errichtung schwimmender Ferienhäuser zuzulassen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Festlegungen des B-Plans eine maximal zusätzliche Versiegelung von 0,44 ha (4.425 m²) durch Bebauung einschließlich Nebenanlagen im Bereich des SO WS und SO FH1 möglich.

Bei Umsetzung der Planung im SO FH2 ist mit einer Inanspruchnahme von 0,66 ha (6.647 m²) Wasserfläche durch schwimmende Ferienhäuser auszugehen.

Auf allen SO des Plangebiets befinden sich Wald- und Gehölzflächen, die zum Teil als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsWaldG eingestuft sind. Abschnittsweise wurden diese Waldflächen bereits gerodet, aber noch nicht kompensiert. Im Zuge des Inkrafttretens des B-Plans ist daher eine Waldumwandlung auf insgesamt 1,32 ha (13.154 m²) durchzuführen, welche unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktor von 1,4 auf mindestens 1,84 ha (18.416 m²) durch die Erstaufforstung auf Teilflächen der Flurstücke 6 und 121 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg der Stadt Eilenburg kompensiert werden soll. Für die Waldumwandlung erfolgt ein zweistufiges Waldumwandlungsverfahren. Durch die Neuanlage von Waldflächen auf forst- oder landwirtschaftlich vorbelasteten Bereichen und der damit verbundenen Bodenaufwertung kann auch der durch die zusätzliche Versiegelung von 0,44 ha belastete Bodenhaushalt kompensiert werden. Der frei zuhaltende Waldabstandsbereich von 30 m wird mit einer Rasenansaat begrünt, sie dauerhaft zu erhalten und pflegen ist.

Insgesamt sind durch das Vorhaben unter Beachtung der geplanten Ersatzaufforstung der gerodeten Waldflächen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark „Dübener Heide“ zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernung

und der zwischen Geltungsbereich und den Schutzgebieten gelegenen Bebauung der Stadt Eilenburg nicht zu erwarten.

Der Kompensationsbedarf wird nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) ermittelt.

Durch Inkrafttreten des B-Plans entsteht eine Biotopwertminderung von Minus 117.727 Werteinheiten innerhalb des Geltungsbereichs (siehe Tab. 6). Die o.g. Erstaufforstung von Laubwald auf momentan intensiv genutzten Grünland bewirkt eine Biotopwertsteigerung, sodass lediglich ein Kompensationsdefizit von rd. -7.231 WE verbleibt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die vollständige Kompensation durch die Erweiterung der Erstaufforstung oder Ausgleich des Kompensationsdefizit über eine Ersatzzahlung geprüft.

Nach Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahme verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wieder hergestellt. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG und ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zulässig.

Im Artenschutzfachbeitrag wird festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens bzw. im Rahmen der Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet werden. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist deshalb nicht erforderlich.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, 24.10.2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - vom 21. Mai 1992.

SMUL (2006): Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Festsetzung des Naturparks „Dübener Heide“ vom 01.12.2000 (SächsGVBl. S. 542), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 15. August 2006 (SächsGVBl. S. 439).

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

Planungen/Gutachten/Satzungen

BK – BÜRO KNOBLICH (2024): Bebauungsplan „FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz, Begründung und Planzeichnung zum Entwurf vom September 2024.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

RPV – REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTSACHSEN (2021): Regionalplan Leipzig-Westsachsen, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. 12.2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern im Januar 2021.

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2010): Biotoptypen – Rote Liste Sachsens, Redaktionsschluss: 01.09.2010

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2010-A): Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2009, Redaktionsschluss 25.10.2010

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2014): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Redaktionsschluss März 2009, Aktualisierung Januar 2010, Oktober 2014 Anhang 7.

LRP – LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020): Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Planungsregion Leipzig-West-sachsen.

SMUL (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Mai 2009.

VEREIN DÜBENER HEIDE (2006): Naturpark Dübener Heide – Pflege- und Entwicklungskonzept Teil Sachsen-Anhalt, Teil 1 Bestandsanalyse.

Literatur

BMU – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2011): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebietseigene Gehölze. Berlin.

BINNER (2012): Erkennen von Quartierbäumen für Fledermäuse sowie deren Schutzmöglichkeiten. Tagungsbeitrag. BUND Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.).

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.

GROSSE, W.-R. & SEYRING, M. (2015): Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 4: Die Lurche und Kriechtiere (Amphibia et Reptilia) des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderer Berücksichtigung der Arten der Anhänge zur Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der kennzeichnenden Arten der Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtypen.

LRA – LANDRATSAMT NORDSACHSEN (2021): Auszug aus der MultiBase CS Datenbank für versch. Artengruppen im Plangebiet des B-Plan „FEZ Hafen“ auf Anfrage des Büro Knoblich vom August 2021.

STAATSBETRIEB SACHSENFORST (2021): Auszug der Forstgrundkarte Sachsen für die Waldflächen im Plangebiet im Sinne des § 2 des SächsWaldG Sachsen.

Internetquellen

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2015): Zustand der Grundwasserkörper (Stand 10/2015). Abrufbar unter: <https://www.wasser.sachsen.de/zustand-der-wasserkoerper-11447.html#a-15612>, zuletzt abgerufen: 01.02.2022.

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2016): Interaktive Karte des mittleren Grundwasserflurabstandes, im Internet unter: <https://www.wasser.sachsen.de/grundwasserdynamik-12956.html>, Stand der Daten: Frühjahr 2016, zuletzt abgerufen: 02.02.2022.

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2020): Digitale Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50), systematische Bodenkundliche Landesaufnahme in der aktuellen Nomenklatur der Bodenkundlichen Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5), im Internet unter: <https://www.boden.sachsen.de/digitale-bodenkarte-1-50-000-19474.html>, Stand der Daten: Mai 2020, zuletzt abgerufen: 01.02.2022.

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2022): Datenportal iDA, im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/datenportal-ida-4626.html>, zuletzt abgerufen: 15.01.2022.

Anlage 1

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 1: Quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009)

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

Code nach Biotoptypenliste (2004)	Bestand	m ²	Biotopwert	WE _{Bestand}
	Wälder und Forsten			
01.07.100	Laubholzforst heimischer Baumarten*	13.154	18	236.772
01.10.100	Vorwaldstadium, Laubholzforst heimischer Baumarten	3.359	17	57.103
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte/sonstiger wertvoller Gehölzbestand	884	20	17.680
	Gewässer			
04.06.500	Tagebau-Restsee	45.448	12	545.376
04.07.220	Röhricht eutropher Stillgewässer (§ 30)	830	25	20.750
	Staudenfluren und Säume			
07.01.120	Verlandungsvegetation mit Röhrichtsaum	641	20	12.820
	Grün- und Freiflächen			
11.03.300	Sport- und Freizeitanlage (mit hohem Grünflächenanteil, Gehölzbestand > 25 J., Bebauung und unversiegelter Wege)**	11.255	5	56.275
	Verkehrsflächen			
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	685	0	0
11.04.200	Parkplatz und sonstige Plätze, versiegelt	560	0	0
	□	76.816		
Summe der Werteinheiten als dimensionsloser Ausdruck durch Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche, die durch den derzeitigen Bestand vorliegen				946.776

* Biotopwert 18 auf Basis des Biotopwertes von Laubholzforst heimischer Baumarten (01.07.100 – 20 WE) abzüglich 2 WE für mittleres Baumholz (>25-60 J.)

** Biotopwert 5 auf Basis des Biotopwertes von Intensivgrünland, artenarm (06.03.000 – 6 WE) und Sport- und Freizeitanlagen (11.03.300 – 5 WE)

Code nach Biotoptypenliste (2004)	Planung	m ²	Planungswert	WE _{Planung}
	Wälder und Forsten			
01.07.100	Laubholzforst heimischer Baumarten	534	18	9.612
01.10.100	Vorwaldstadium, Laubholzforst heimischer Baumarten*	3.359	17	57.103
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte/sonstiger wertvoller Gehölz- bestand**	796	20	15.920
	Gewässer			
04.06.500	Tagebau-Restsee	45.448	12	545.376
04.07.220	Röhricht eutropher Stillgewässer (§ 30)	830	25	20.750
	Staudenfluren und Säume			
07.01.120	Verlandungsvegetation mit Röhrichtsaum	641	20	12.820
	Grün- und Freiflächen			
11.03.350 / 11.03.900	Campingplatz, Feriensiedlung / Abstandsfläche, gestaltet	23.924	7	167.468
	Verkehrsflächen			
11.04.100	Straße, Weg, sonstige Plätze (vollversiegelt)	1.284	0	0
	Σ	76.816		
Summe der Werteinheiten als dimensionsloser Ausdruck durch Multiplikation des Planungswerts mit der geplanten Flächennutzung				829.049
Differenz von WE_{Bestand} und WE_{Planung}				-117.727

* gänzlicher Erhalt, da im SO Kurzzeitcamping keine zusätzliche Rodung erlaubt ist

** Lage innerhalb SO Wassersport, maximal mögliche Bebauung von 10 % (GF: 500 m²)

*** Bebauung gemäß GRZ der Sondergebiete SO „Wassersport“ (SO WS), SO „Kurzzeitcamping“ (SO KC) und SO „Ferienhaus“ (SO FH, landseitig)

**** nicht bebaute Sondergebiete Wassersport (SO WS) und Ferienhaus (SO FH1, landseitig) und Kurzzeitcamping (SO KC) begrünt, 30 m breite Abstandsfläche zum Wald