planaufstellende Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17
04838 Doberschütz

Projekt:

Bebauungsplan
„FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz

Begründung zur Satzungsfassung
Teil 1: Begründung

25. Juni 2026

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr. 20-178

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

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
2.5 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung 8

3 Lage, Abgrenzung 8

4 Bestandsaufnahme 10

4.1 Beschreibung des Plangebietes 10
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht 11
4.3 Waldumwandlung 11
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 12
4.5 Altlasten, Baugrund 12

5 Übergeordnete Planungen 12

5.1 Landesplanung 13
5.2 Regionalplanung 14
5.3 Flächennutzungsplan 15
5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan 16
5.5 Benachbarter Bebauungsplan 18

6 Planungsüberlegungen und -alternativen 19

7 Geplante bauliche Nutzung 19

7.1 Art der baulichen Nutzung 19
7.2 Maß der baulichen Nutzung 21
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 23
7.4 Flächen für Nebenanlagen 23
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden 23
7.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 23
7.7 Verkehrsflächen 24
7.8 Stellplätze und Garagen 24
7.9 Grünflächen 25
7.10 Wasserflächen 25
7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 25
7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26
7.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche 26
7.14 Flächen für Wald 27

8 Örtliche Bauvorschriften 27

9 Erschließung 28

9.1 Verkehrserschließung 28
9.2 Trinkwasserversorgung 28
9.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz 29
9.4 Abwasserentsorgung 29
9.5 Niederschlagswasser 29
9.6 Stromversorgung 30
9.7 Gasversorgung 31
9.8 Telekommunikation 31

9.9 Abfallentsorgung....31

10 Immissionsschutz....32

10.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete....32
10.2 Schall-Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet....32

11 Flächenbilanz....35

12 Naturschutz und Landschaftspflege....36

12.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen....36
12.2 Grünordnung....37
12.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen....37

13 Hinweise....38

Quellenverzeichnis....41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes....5
Tab. 2: Zuordnung Lärmpegelbereich, maßgeblicher Außenlärmpegel, erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug)....27
Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet....35

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz....9
Abb. 2: Lage des Plangebiets....10
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan....16
Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“....17
Abb. 5: Benachbarter Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“....18

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	§ 3 Abs. 1 BauGB	05.01.2023 bis 06.02.2023
3.	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, 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, § 2 Abs. 2 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	24.10.2024
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	25.11.2024 bis 10.01.2025
6.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	30.10.2024 bis 13.12.2024
7.	Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	10.04.2025

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Zeitraum/ Datum**
8. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2025
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 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.

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

<u>Art der baulichen Nutzung</u>
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).

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
Gemäß Planeinschrieb wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 mit 7,0 m 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 200 m² auf 500 m² 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).

Örtliche Bauvorschriften
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. 8).

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.

2.5 Wesentliche Änderungen nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans vom 24.10.2024

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

Folgende Anpassungen haben sich im Zuge der förmlichen Beteiligung auf der Planzeichnung, in der Begründung und im Umweltbericht ergeben:

Planzeichnung
Auf der Planzeichnung werden im Planteil B unter III. Hinweise zur wasserrechtlichen Befreiung von den Verboten im Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 5 WHG, zum Schutz vorhandener Vegetationsbestände – insbesondere der geschützten Röhrichtbestände – und zur Waldgefährdung durch Feuer ergänzt.

Erwerb von Ökokontopunkten
Es wird der Hinweis ergänzt, dass der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 7.231 Werteinheiten durch Erwerb von Anteilen der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme (Ökokontomaßnahme) Eilenburg – Anlage einer Streuobstweise im Bereich Beethovenstraße/J.-S.-Bach-Straße auszugleichen ist (s. Kap. 12.1). Der verbleibende Kompensationsbedarf wurde mittlerweile vollständig ausgeglichen.

Begründung
Im Kap. 4.5 „Altlasten, Baugrund“ werden Hinweise zur Beschaffenheit des Untergrundes aufgenommen.

Im Kap. 13 werden Hinweise zur Ersatzmaßnahme E1 – Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze in dem betreffenden Bereich des Flurstücks Nr. 6 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg, zur Standsicherheit schwimmender Häuser und zur Waldgefährdung durch Feuer ergänzt.

Umweltbericht
Die Vermeidungsmaßnahme zum Schutz vorhandener Vegetationsbestände (V4) wird ergänzt und auf der Planzeichnung im Planteil B unter III. Hinweise aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Doberschütz, im Landkreis Nordsachsen. Die Fläche des Vorhabens befindet sich östlich der Stadtgrenze der Stadt Eilenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 32/2 (teilw.), 33 (teilw.),

34 (teilw.), 35 (teilw.), 36 (teilw.) 37/1, 37/2 (teilw.), 38/1, 38/2 (teilw.), 39/1 (teilw.) und 40 der Gemarkung Sprotta Flur 2, Gemeinde Doberschütz. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 7,7 ha (inkl. Teilfläche des Kiessees Eilenburg).

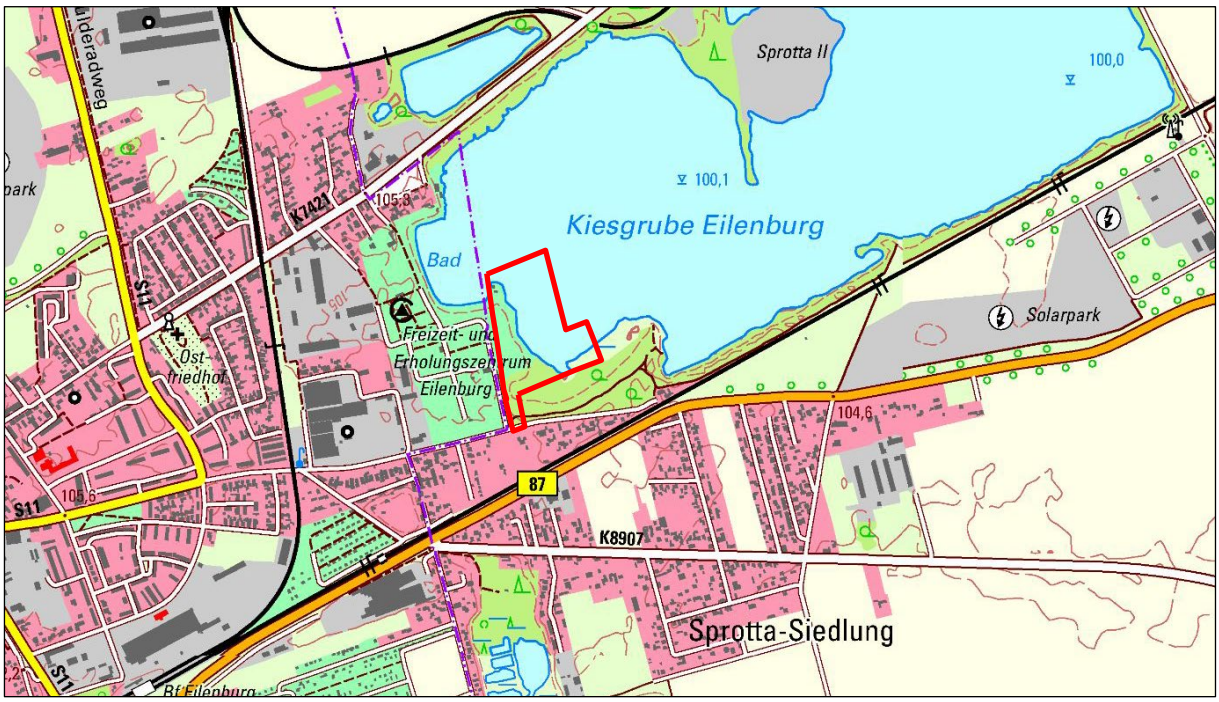

Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Doberschütz
(© RAPIS, DTK10, 2021), nicht maßstäblich

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)

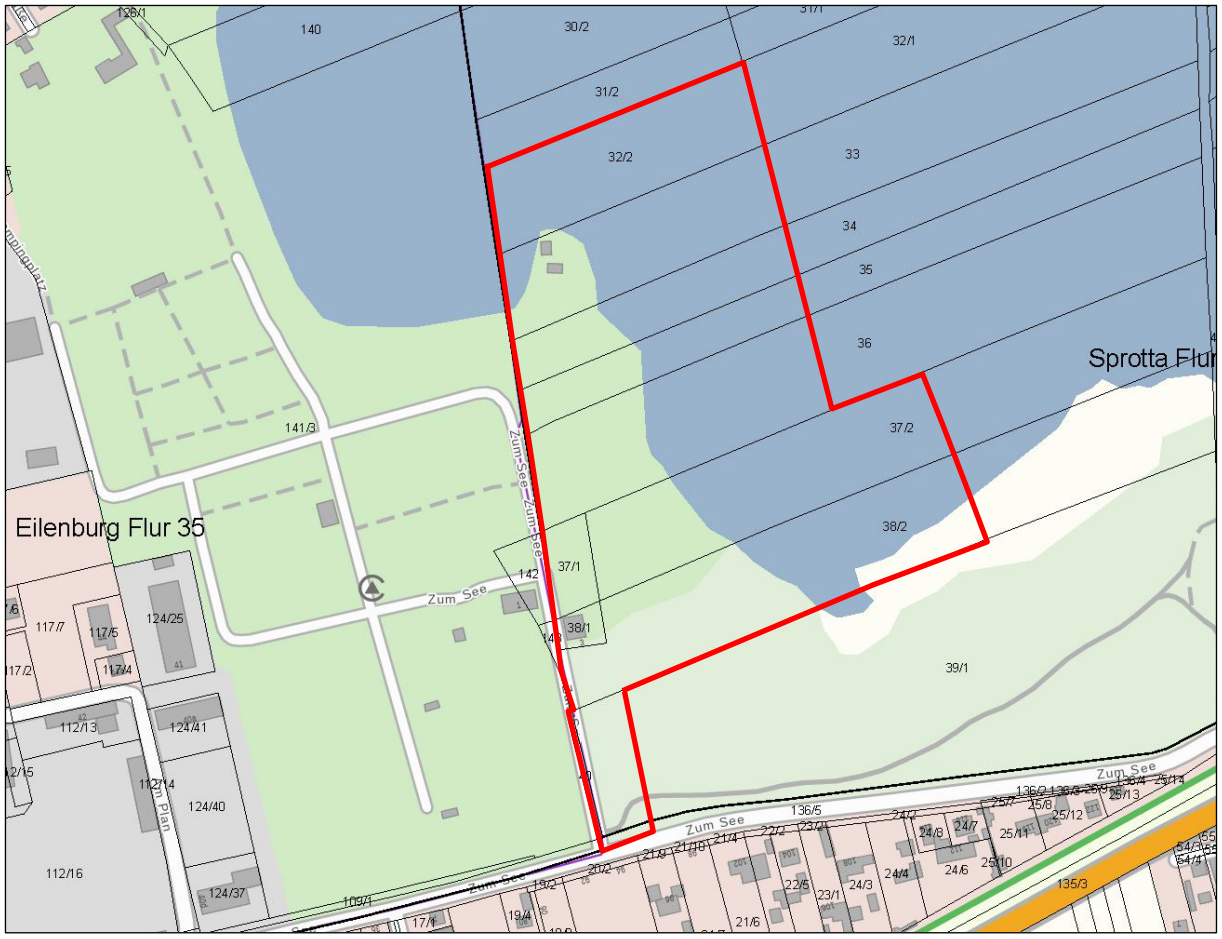

Abb. 2: Lage des Plangebiets
(© RAPIS, DTK25, 2021), nicht maßstäblich

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 (s. Kap. 4.5).

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.

Geeignete Flächen für eine Ersatzaufforstung im geforderten Umfang 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 Mühlgraben 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.

Mit Bescheid vom 19.09.2025 wurde die Umwandlungserklärung unter der Maßgabe erteilt, dass die gemäß § 8 SächsWaldG zu erteilende Umwandlungsgenehmigung mit der Auflage einer insgesamt 18.415 m² großen Ersatzaufforstung auf den Flurstücken 6 und 121 der Gemarkung Eilenburg Flur 2 verbunden wird. Somit kann der Bebauungsplan in Kreft treten.

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 Bauherrn, welche die Nutzungsartenänderung tatsächlich vollziehen.

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, Baugrund

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

Der Geltungsbereich beherbergte die technischen Anlagen für den Tagebaubetrieb des angrenzenden Kiesabbaus. Es ist mit Auf- bzw. Verfüllungen, Befestigungen oder Fundamentrelikten zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird eine geotechnische Planungs- und Baubegleitung empfohlen, mit deren Hilfe die ausreichende Tragfähigkeit und Standsicherheit des Baugrundes für die vorgesehenen Bauvorhaben geprüft und bestätigt werden kann.

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPl 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 Heideland 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-Westsachsen. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 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-Westsachsen 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 weiterentwickelt 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 Standtort 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 stellte 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 galt, wurde parallel ein Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die parallel durchgeführte 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 24.09.2025 durch das Landratsamt Nordsachsen genehmigt und am 23.10.2025 bekanntgemacht. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Abb. 3).

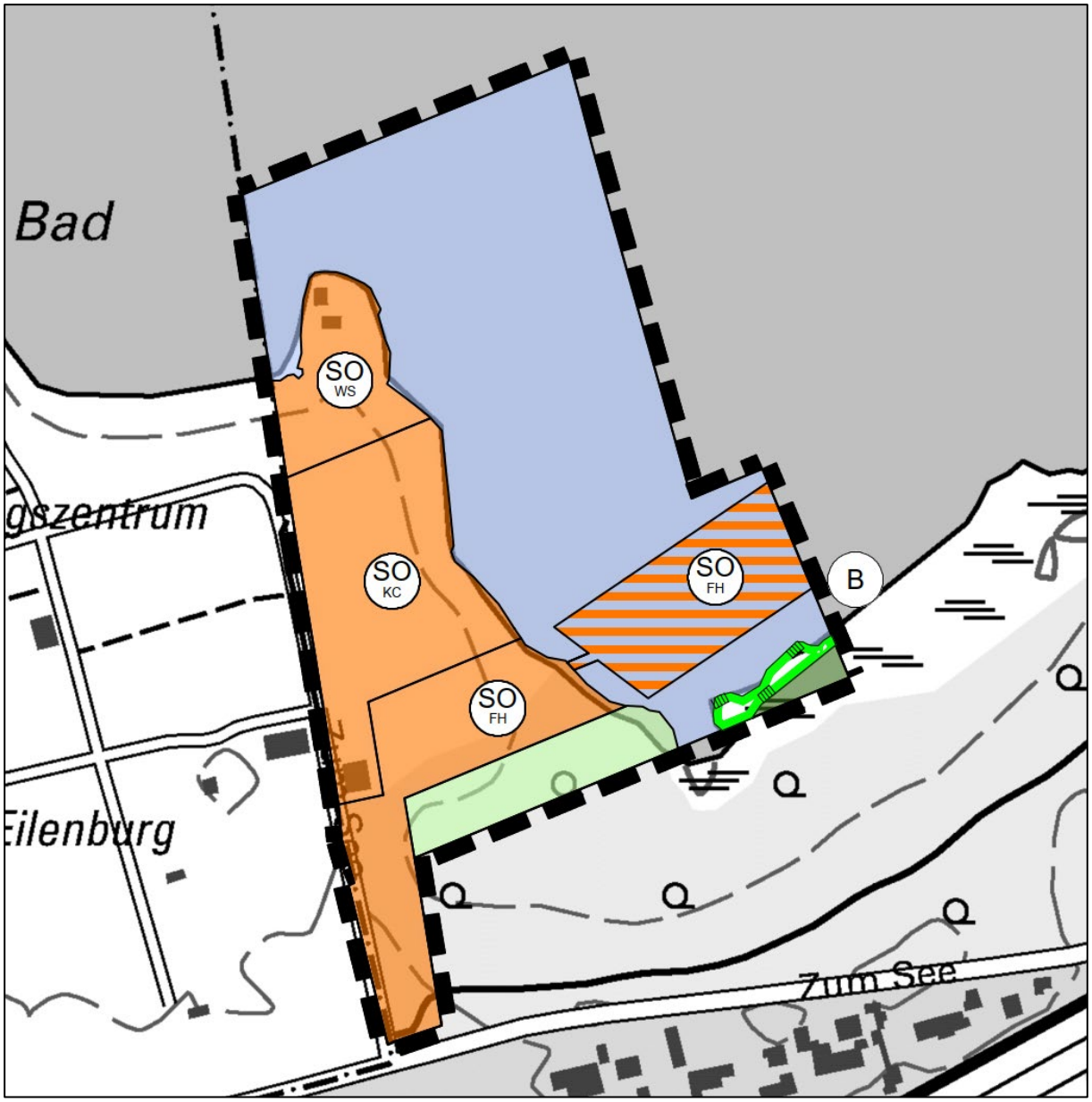

Abb. 3: Auszug aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz (10/2025)

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.

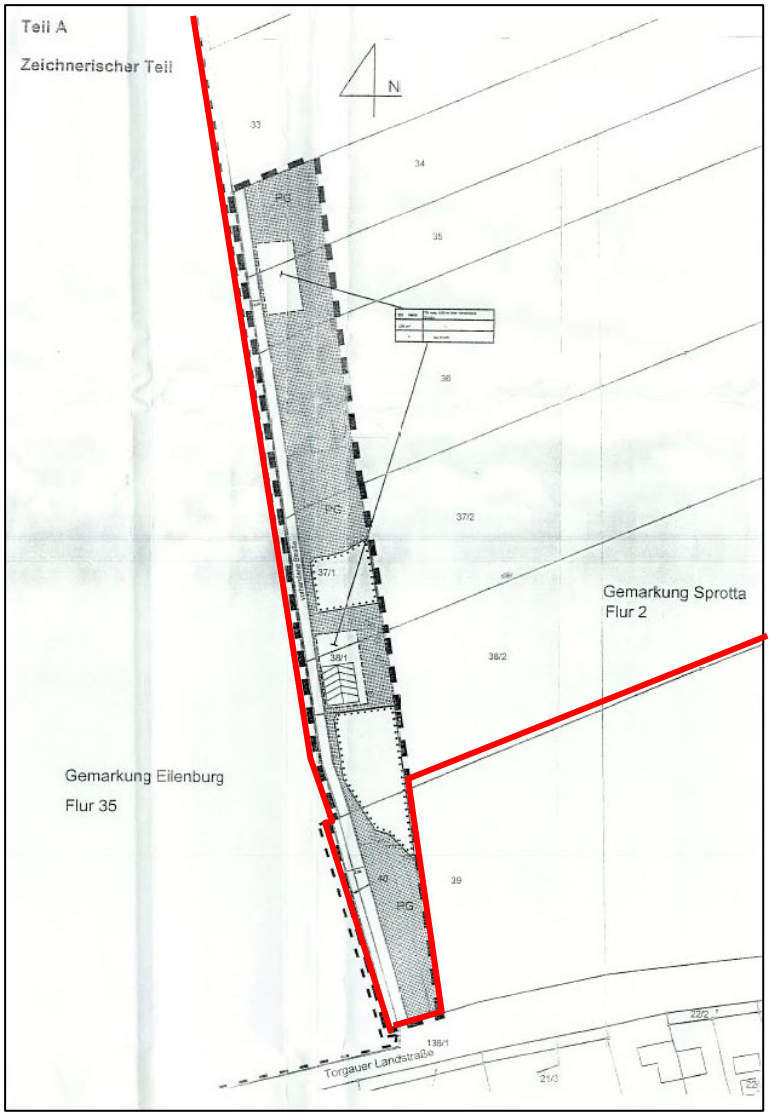

Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung“ (nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

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

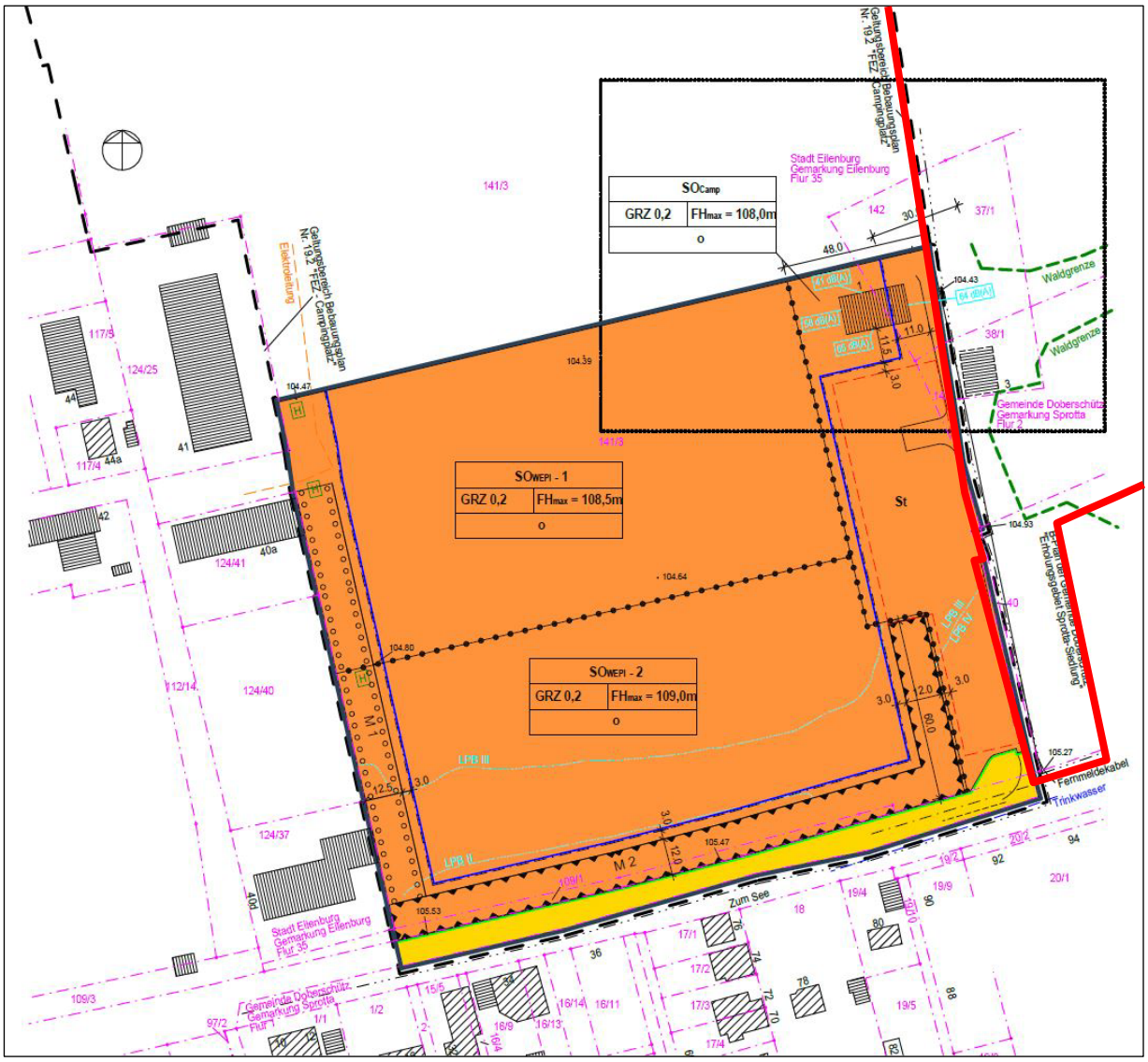

Abb. 5: Benachbarter Bebauungsplan Nr. 19.3 „FEZ – Wochenendplatz“ der Stadt Eilenburg (nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

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. Plangenehmigung gemäß § 68 Abs. 1 und 2 WHG erforderlich (s. Kap. 13). Zuständig für die

Entscheidung ob eine Anlagengenehmigung oder ein Ausbau vorliegt, ist die Untere Wasserbehörde 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 Unterbringung 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 Ganzjahresteganlage 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 Neben-

anlagen, 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 Landschaftsbildes 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 und im SO WS mit 8,0 m 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 freizuhaltende 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 (s. auch Kap. 7.10). Dies schließt u. a. Sitzbänke, Wege und Zäune ein. Von dem Verbot befreit werden können in das Wasser ragenden Steg- und Slipanlagen mit deren Zuwegungen. Diese Befreiung ist bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

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 Richtzahlentabelle 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 § 25 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 „Kurzzeitcamping“ (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 gemäß Planzeichnung 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 Außenlärmeinwirkungen 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)

		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume [1] und ähnliches
Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	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 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 öffenbare 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.

8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

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.

9 Erschließung

9.1 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/S 11 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 Bundestraße B 87, den Ortsteil Doberschütz der Gemeinde Doberschütz.

Die Verkehrserschließung ist damit gegeben. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig und aktuell auch nicht vorgesehen. Die Zufahrt über die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist rechtlich zu sichern (s. Hinweis zur rechtliche Sicherung der Zufahrt im Kap. 13 und auf der Planzeichnung im Planteil B unter III. (6)). Die Eintragung einer Zufahrtsbaulast zu den Flurstücken 33 und 34 der Flur 2, Gemarkung Sprotta ist für den Nutzungsberechtigten beim LRA Nordsachen mit AZ: 2026-08009 erfolgt.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Knotenpunkt S 11/Torgauer Landstraße/Rosa-Luxemburg-Straße in Eilenburg unfallauffällig ist. Auswirkungen der Planung auf eine mögliche Zunahme des Unfallgeschehens sind aus Sicht der Gemeinde Doberschütz, in Abstimmung mit der Stadt Eilenburg, nicht zu erwarten.

ÖPNV
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.

9.2 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.

9.3 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 Feuerwehrzufahrt 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 (Grundschutz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung nachzuweisen.

9.4 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.

9.5 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 ± 3 cm und somit 5,22 m ± 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.

9.6 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.

9.7 Gasversorgung

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

9.8 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.

9.9 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.

10 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.

10.1 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.

10.2 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 störempfindliche Nutzungen hervorrufen können. Die Gemeinde Doberschütz folgt nicht dieser Einschätzung, dass das vorliegend 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.

11 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.

12 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.

12.1 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 noch durchzuführende Waldumwandlung wird daher im Umweltbericht die externe Kompensationsmaßnahme E1 zur Erstaufforstung von Laubwald aus heimischen Gehölzen auf dem Gebiet der Stadt Eilenburg vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt, welche im Rahmen der Ersatzaufforstung vertraglich zu sichern ist (s. Kap. 4.3).

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe durch Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Der zusätzliche Kompensationsbedarf von 7.231 Werteinheiten wird über eine Teilausbuchung aus dem Ökokonto Nr. 3 des Landkreises Nordsachsen auf der Fläche „Streuobstweise Beethovenstraße“ auf dem Flurstück 60/52 der Gemarkung Eilenburg, Flur 42 ausgeglichen. Mit Schreiben vom 30.04.2026 wird diese Ausbuchung bestätigt. Damit steht das Vorhaben im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

12.2 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten GRZ bzw. GR 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.

12.3 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:

<u>V(AFB)1: Bauzeitenregelung</u>
Die Arbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen. Der Beginn der Bauarbeiten ist jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten von boden- und schilfbrütenden Vogelarten bzw. außerhalb der Frühjahrswanderung von Amphibien, zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist die Maßnahme V(AFB)2 umzusetzen.

<u>V(AFB)2: Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn</u>
Sollte aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung der V(AFB)1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 1. 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.
Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von ufer- und gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren 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 und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde freigegeben werden.

<u>V(AFB)3: Amphibienschutz</u>
Bei Durchführung der Baufeldfreimachung und Errichtung von Gebäuden während der Aktivitätszeit der Amphibien zwischen 1. März und 31. Mai sind die Baufelder vorab der

Durchführung von Arbeiten durch eine geeignete Fachkraft auf evtl. Vorkommen abzusuchen. Falls Nachweise erbracht werden, sind die Bereiche durch Amphibienschutzzäune zu umgrenzen, um das Einwandern in die Baufelder zu vermeiden. In den Baufeldern vorkommende Amphibien sind durch einseitige Querungshilfen für Amphibien passierbar zu machen (aus dem Baufeld in die angrenzenden Bereiche) oder abzusammeln und an geeigneter Stelle in den angrenzenden, nicht zu rodenden Waldflächen oder Uferbereichen umzusetzen. Geeignete Flächen sind vorab des Baubeginns mit der beauftragten öBB zu konkretisieren. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

13 Hinweise

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).

Hinweise 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 sind im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde des

LRA Nordsachsen abzustimmen. Die Erstaufforstung soll auf Teilflächen der Flurstücke 6 und 121 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg erfolgen und ist vertraglich zu sichern.

Es sind im Bereich des Gewässerrandstreifens des Mühlgrabens Eilenburg die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 24 SächsWG zu beachten. Ferner wird auf die besonderen Duldungspflichten der Eigentümer der am Gewässer angrenzenden Grundstücke gemäß § 38 SächsWG hingewiesen. Die Aufforstungen haben so zu erfolgen, dass die Umsetzung der Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung oder eine naturnahe Gewässerentwicklung nicht behindert oder erschwert werden. Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist zu gewährleisten.

Bei Eingriffen in und beim Umgang mit Boden ist zu beachten, dass in den Aueböden der das Erzgebirge entwässernden Flüsse, insbesondere auf Grund geogener Ursachen, erhöhte Gehalte an Elementen mit toxischer Wirkung (Schwermetalle und Arsen) auf lebende Organismen vorkommen können.

Im Bereich der Ersatzmaßnahme E1 auf dem Flurstück 6 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg verläuft die 110-kV-Freileitung Bennewitz – Bad Düben. Bei den Planungen der Erstaufforstung sind folgende Forderungen zu beachten:

- Alle Baumaßnahmen im Schutzstreifen einer 110-kV-Leitungstrasse, müssen bei der MITNETZ STROM angezeigt und genehmigt werden
- Im Radius von 15 m um einen Freileitungsmast, sind Bautätigkeiten generell untersagt
- Im Radius von 30 m um einen Mast können sich Erdungsanlagen im Erdreich befinden
- Falls Erdungsanlagen gefunden oder beschädigt werden, muss die MITNETZ STROM in Kenntnis gesetzt werden
- Der Zugang zum HS-Mast muss immer gewährleistet sein (Zutrittsrecht zum Gelände, anbringen einer Schlüsselbombe, o.ä.)
- Ein Abstand von 5 m zum Leiterseil ist zwingend einzuhalten
- Für jegliche Arbeiten im Schutzstreifen muss eine Grundeinweisung von MITNETZ STROM erfolgen (mindestens 14 Tage vorher zu beantragen)
- Im Zuge dieser Grundeinweisung werden alle Maßnahmen festgelegt, die zu einem Bauablauf notwendig sind (Arbeitshöhe Bagger usw.)
- Es dürfen sich keine Fahrzeuge über einer Gesamthöhe von 4,0 m im angegebenen Bereich bewegen
- Ein Abladen im Bereich/unter der 110-kV-Freileitung mittels Kipptechnik ist verboten
- Die Abstände zu unserer 110-kV-Freileitung sind nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210) einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unseren Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und DGUV V3 verbindlich
- Eine Arbeitshöhe von 4 m über der Oberkante des Geländes (einschließlich der Geräteausleger und Aufbauten der Baufahrzeuge) darf im Leitungsschutzstreifen nicht überschritten werden. Dies schließt eine Fehlbedienung mit ein. Leitungsgefährdende Verrichtungen, ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.
- Bei Arbeiten im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen ist die Einschränkung der maximalen Arbeitshöhe besonders zu berücksichtigen bzw. durch die Auswahl geeigneter Arbeitstechnologien abzusichern.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen im Leitungsschutzstreifen sind nicht zulässig.
- Geländeveränderungen im Bereich der Freileitungen sind nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210 und 211) zulässig. Dies ist jedoch vor Baubeginn mittels Höhenprofilplan nachzuweisen und zustimmungspflichtig.

<u>Anforderungen und allgemeine Hinweise zum Radonschutz</u>
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 Schadlosigkeit (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.

Hinweis zur Standsicherheit schwimmender Häuser
Die Standsicherheitsprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dient der Pflicht, Schäden von der Allgemeinheit abzuwenden. Die Vermeidung von Sturmschäden am Bauwerk selbst oder an angrenzenden Bauwerken obliegt dem Bauherrn.

Hinweise zur Waldgefährdung durch Feuer
Gemäß § 15 Abs. 1 und 4 SächsWaldG darf im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald außerhalb einer von der Forstbehörde errichtete oder genehmigte Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden, z. B. bei Nutzung eines Grills. Brennende oder glimmende Gegenstände im Wald sowie im Abstand von weniger als 100 m vom Wald dürfen nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten Zschepplin, 08.06.2026

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 (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (2026): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsLPlG (2025): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) 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 (2025): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

UVPG (2025): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2025): 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 2025 (SächsABl. SDr. S. S 286).

WHG (2026): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Planungen

FNP Doberschütz (2025): 3. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, genehmigt am 24.09.2025 und wirksam mit Datum vom 23.10.2025.

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

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen vom 11.12.2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16.12.2021.

Literatur und Internetseiten

Fickert/Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftliche Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Kohlhammer. Stuttgart. 11. Auflage. 2008.

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.