Bebauungsplan
„FEZ Hafen“
der Gemeinde Doberschütz

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

b) 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.

c) 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.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „FEZ Hafen" beschlossen, um zusammen mit der Stadt Eilenburg als Grundstückseigentümerin der zu beplanenden Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Standortes für touristische Übernachtungsangebote und Wassersportnutzungen zu schaffen. Mit Beschluss des Gemeinderats wurde das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB geführt.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Doberschütz, im Landkreis Nordsachsen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,7 ha (inkl. Teilfläche des Kiessees Eilenburg).

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungen war für das im Außenbereich gelegene Plangebiet nach § 35 BauGB nicht gegeben. Daher ist die Überplanung als Sondergebiete für Wassersport, Kurzzeitcamping und Ferienhäuser erforderlich gewesen.

Insbesondere sollten folgende 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

Ein Bebauungsplan, der für ursprünglich bewaldete Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches andere Nutzungen vorsieht, kann zudem als Begründung für eine legale Waldumwandlung dienen. Aufgrund dessen wurde bei der zuständigen unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Mit Schreiben vom 19.09.2025 wurde für eine Waldfläche von

13.154 m² auf den Flurstücken 35, 36,37/1, 37/2 und 38/2 der Gemarkung Sprotta Flur 2 gemäß Lagedarstellung des Antrages die Umwandlungserklärung erteilt. Diese erfolgt unter der Maßgabe, 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.

Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Umwandlung kann daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Gegebenenfalls notwendige privatrechtliche Erlaubnisse zur späteren Waldumwandlung werden weder durch die Umwandlungserklärung noch durch die Genehmigung zur Waldumwandlung ersetzt und müssen separat eingeholt 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 konnte. Dies soll ebenfalls mit der vorliegenden Planung geheilt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag beschrieben und bewertet.

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 (3. Änderung).

3. Planalternativen

Das Plangebiet ist bereits heute von touristischen und wassersportlichen Nutzungen geprägt. Für die geplante Erweiterung kommen somit nur an den vorhandenen Bestand angrenzende Flächen des FEZ Eilenburg in Frage, sodass keine räumliche Alternative zum Plangebiet besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg geschaffen und eine Waldumwandlung bereits gerodeter Waldflächen durchgeführt.

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 Zulässigkeit zur Errichtung schwimmender Ferienhäuser, würde nicht erfolgen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Erholungsgebiet Sprotta-Siedlung" der Gemeinde Doberschütz würde weiter bestehen.

4. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat am 03.09.2020 gefasst und am 25.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.2022 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage vom 05.01.2023 bis zum 06.02.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 06.02.2023 aufgefordert.

Am 24.10.2024 fasste der Gemeinderat den Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21.11.2024. Der Entwurf lag in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025 öffentlich zur Einsichtnahme im Internet und in der Gemeindeverwaltung Doberschütz aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 13.12.2024 aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am 25.06.2026 mit Beschluss-Nr. 23/2026 gefasst. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

In der Begründung werden Aussagen zur beabsichtigten Waldumwandlung und den hierfür erforderlichen Ersatzflächen ergänzt.

Der Gewässerrandstreifen von 10 m zum Kiessee wird eingehalten. Es wird auf die Beachtung der Verbote und Einschränkungen hingewiesen, die sich aus § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG ergeben. Es wird festgesetzt, dass die Flächen des 10 m breiten Gewässerrandstreifens von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, mit Ausnahme der Errichtung von Steganlagen/Rampen.

Auf der Planzeichnung werden 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.

Zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes wird festgesetzt, dass die Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte landseitig maximal 101,0 m ü. NHN im DHHN2016 betragen darf.

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.

Weitere umweltrelevante Informationen und Belange wurden als Hinweise auf die Planzeichnung bzw. in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden unter anderem durch den Landkreis Nordsachsen, das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und die anerkannten Naturschutzverbände zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und entsprechend berücksichtigt. Details können den abschließenden Beschlüssen des Stadtrates mit den zugrundeliegenden Abwägungsprotokollen entnommen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen und der Abwägung stellt sich das für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Für das **Schutzgut Fläche** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet liegt auf einer vormals bergbaulich genutzten, anthropogen überprägten Fläche im Bereich des ehemaligen Kiestagebaus Eilenburg. Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes wird somit eine bereits vorbelastete Konversionsfläche einer geordneten Nachnutzung zugeführt. Die geplanten Sondergebiete umfassen eine landseitige Flächeninanspruchnahme von maximal ca. 0,44 ha durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme der Wasserfläche durch schwimmende Ferienhäuser führt hingegen nicht zu einer weiteren Zerschneidung oder baulichen Veränderung der Landschaft, da diese Nutzung auf einer bestehenden, durch die frühere Abbautätigkeit entstandenen Wasserfläche erfolgt. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und baulichen Strukturen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes findet keine maßgebliche

zusätzliche Zerschneidung oder Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen statt. Die Versiegelung erfolgt ausschließlich auf Flächen mit bereits eingeschränkten Bodenfunktionen, sodass eine Kumulation mit weiteren Eingriffen im Umfeld ausgeschlossen werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist daher nicht zu erwarten.

- Für das **Schutzgut Boden** kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer teilweisen Neuversiegelung, jedoch ausschließlich auf bereits stark anthropogen überformten Flächen des ehemaligen Kiestagebaus. Die anstehenden Böden werden in der digitalen Bodenkarte als Regosole aus gekipptem, kiesführendem Sand beschrieben. Diese Böden weisen aufgrund des künstlichen Substrats, der hohen Durchlässigkeit und der geringen nutzbaren Wasserkapazität nur eine geringe natürliche Bodenfunktion auf. Die natürlichen Bodenstrukturen und -funktionen sind infolge der früheren Nutzung bereits irreversibel zerstört. Die durch die Planung entstehende zusätzliche Versiegelung von maximal 0,44 ha erfolgt auf Flächen mit ohnehin eingeschränkter Funktionsfähigkeit, sodass keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten sind. Die biotischen (Lebensraumfunktion) wie auch abiotischen Funktionen (Filter-, Puffer- und Regelungsfunktion) des Bodens sind bereits erheblich eingeschränkt. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit oder der stofflichen Eigenschaften ist nicht zu erwarten. Unter Beachtung und Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (insbesondere Maßnahme V3 zur bauzeitlichen Bodensicherung) können temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase weitgehend ausgeschlossen werden. In der Gesamtbetrachtung und vor dem Hintergrund der bestehenden erheblichen Vorbelastung sind somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

- Für das **Schutzgut Wasser** sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Plangebiet liegt die Kiesgrube Eilenburg. Es handelt sich dabei um ein Tagebaurestgewässer. Der See besitzt keinen oberirdischen Zu- oder Abfluss. Sein Wasser speist sich aus dem oberflächennahen Grundwasser der Niederung der Mulde. Die Kiesgrube Eilenburg ist nicht Gegenstand der WRRL. Die Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits durch einen Rudersportverein und zum Baden genutzt. Die Nutzungsintensität des landseitigen Plangebietes wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand nicht maßgeblich verändern. Zum Bau der schwimmenden Häser sind ausschließlich Materialien mit einer dauerhaften Schadlosigkeit für Wasserorganismen einzusetzen. Es dürfen sich keine Verbindungen/Stoffe lösen und dauerhaft in das Gewässer eingetragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser. Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der maximal zulässigen Einbindetiefe der Bodenplatte ausgeschlossen, da ein Mindestabstand von 1,0 m zum Grundwasser einzuhalten ist. Die Versiegelung von Teilflächen bleibt mit der festgesetzten GRZ/GR gering, und die Versickerung des Niederschlagswassers ist weiterhin gewährleistet, sodass die Grundwasserneubildungsrate nicht nachhaltig beeinflusst wird. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf den qualitativen und quantitativen Zustand der Oberflächen- und Grundwasserressourcen zu erwarten. Betriebsbedingt kann es bei Umsetzung der geplanten schwimmenden Ferienhäuser zu Wasserverunreinigung durch Abfälle und mögliche Leckagen kommen, die bei fachgerechter Entsorgung des Hausmülls und Einhaltung geltender Baustandards allerdings zu vernachlässigen sind. Auswirkungen auf die Kiesgrube Eilenburg werden durch die Aufstellung des B-Plans daher nicht erwartet.

- Für das **Schutzgut Klima und Luft** sind durch die Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet liegt im ostdeutschen Binnenlandklima am östlichen Rand der Leipziger Bucht, welches durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und moderate Niederschläge geprägt ist. Durch die

teilweise Rodung bestehender Waldflächen kommt es zwar zu einem Verlust regional bedeutsamer Frischluftentstehungsgebiete, dieser Eingriff wird jedoch durch die geplante Maßnahme zur Erstaufforstung mit heimischen Laubgehölzen im selben Naturraum vollständig kompensiert. Die Errichtung der schwimmenden Ferienhäuser führt aufgrund der geringen Überdeckungsfläche der Wasseroberfläche zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Klimasituation. Eine erhebliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebiets ist nicht zu erwarten, da weiterhin großflächige Wald- und Wasserareale im Süden klimatisch wirksam bleiben. Insgesamt sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu prognostizieren.

- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Biotope und Flora** weitgehend auszuschließen. Im Plangebiet sind verschiedene Biotoptypen vorhanden, darunter Laubholzforste heimischer Baumarten, Gebüsche stickstoffreicher ruderaler Standorte sowie Bereiche mit Röhrichten eutropher Stillgewässer und Verlandungsvegetation. Planbedingt ist mit dem Verlust von Flächen des Biotoptyps „Sport- und Freizeitanlage mit hohem Grünflächenanteil" sowie mit einer erforderlichen Waldumwandlung von rund 1,3 ha Laubholzforst nach § 8 SächsWaldG zu rechnen. Eingriffe in geschützte Röhrichtbestände gemäß § 30 BNatSchG erfolgen nicht. Durch die geplanten Maßnahmen V4 (Baumschutz während der Bauzeit) und V5 (Vermeidung nachteiliger Lichteffekte) können temporäre und indirekte Beeinträchtigungen von Vegetationsbeständen ausgeschlossen werden. Die entstehende Versiegelung führt zu einem Verlust vegetationsgeprägter Flächen. Insgesamt sind nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope und Flora zu erwarten.

- Für das **Schutzgut Fauna** sind bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Plangebiet sind insbesondere gehölzbewohnende Vogelarten, Fledermäuse sowie wassergebundene Arten wie Amphibien, Reptilien und semiaquatische Säugetiere anzutreffen, die eine hohe Toleranz gegenüber Störungen aufweisen. Baubedingte Beeinträchtigungen, wie temporäre Vergrämungen oder Störungen durch Lärm und visuelle Reize, können durch die Umsetzung der Maßnahme $V_{AFB}3$ weitgehend vermieden werden. Die durch die Bebauung mögliche Reduzierung einzelner Habitatflächen betrifft vorwiegend Amphibien und Reptilien (z.B. Ringelnatter), führt jedoch nicht zu einem Verlust der Lebensraumfunktion, da im direkten Umfeld weiterhin geeignete Habitate vorhanden bleiben. Betriebsbedingte Auswirkungen auf besonders geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Eine Gefährdung lokaler Populationen kann somit ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG werden eingehalten; ein Kompensationsbedarf besteht nicht.

- Für das **Schutzgut biologische Vielfalt** kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt, insbesondere durch die Freizeitnutzung von Grünflächen, Camping, Bootsport und Baden. Die bestehenden Waldflächen bieten Lebensraum für störungsangepasste Brutvogelarten, die Kiesgrube Eilenburg für Fische und Mollusken. Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der biologischen Vielfalt auf. Durch die geplanten Maßnahmen ändern sich die Flächennutzungen nicht grundlegend, sodass die bisher vorherrschende Biodiversität erhalten bleibt. Eine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.

- Für das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die zulässigen Nutzungen zu erwarten. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden land- und wasserseitigen Nutzung des Rudersportvereins,

des Campingplatzes sowie der artenarmen Grünflächen bereits eine anthropogene Prägung auf. Prägnante Strukturelemente wie Uferbereiche, Laubholz- und Röhrichtbestände bleiben weitgehend erhalten und gewährleisten die Integration der geplanten baulichen Maßnahmen. Die land- und wasserseitigen Ferienhäuser werden auf maximal 2 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 7,0 m begrenzt. Gebäude für wassersportliche Zwecke sind mit einer Höhe von 8,0 m zulässigen und orientieren sich an der Höhe der bereits bestehenden Gebäude (Regatta-Zielturm). Durch die Festsetzung einer GRZ bzw. Grundfläche und von Baugrenzen ist sichergestellt, dass eine räumliche Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbilds gewährleistet ist. Es ergeben sich nur geringfügige, lokal begrenzte Veränderungen des Landschaftsbildes, die im Nah- und Fernbereich nicht als erheblich wahrgenommen werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist somit auszuschließen.

- Für das **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit** sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg, das bereits touristisch genutzt wird und daher eine große Bedeutung für das Schutzgut Mensch aufweist. Eine Veränderung der bestehenden Nutzung wirkt sich daher nicht erheblich auf den Erholungswert aus, vielmehr werden durch die zulässigen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steigerung des Erholungswerts geschaffen. Zum Schutz vor Außenlärmwirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Fenster und Außenbauteile der Ferienhäuser sind so auszurichten, dass die schutzbedürftigen Räume von Verkehrs- oder Freizeitlärm weitgehend abgeschirmt sind. Die Radonvorsorge wird durch bauliche Maßnahmen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik sichergestellt. Insgesamt treten keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit oder das Schutzgut Mensch auf, während der Erholungswert durch die planungsrechtliche Schaffung touristischer Infrastruktur tendenziell gesteigert wird.

- Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet liegt in einem Bereich hoher archäologischer Relevanz, weshalb vor Beginn der Bauarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt einzuholen und das Landesamt für Archäologie Sachsen mindestens drei Wochen vorher zu informieren ist. Entdeckungen von Kulturdenkmalen oder Fundstücken sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zur fachbehördlichen Freigabe unverändert zu sichern. Bei Beachtung dieser Regelungen bleiben Kultur- und Sachgüter unberührt.

- Für das **Schutzgut Schutzgebiete und Objekte** können negative Einflüsse hinreichend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks „Dübener Heide". Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungszentrums Eilenburg, was dem Schutzzweck des Naturparks entspricht, die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes zu fördern. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen" sowie das SPA „Vereinigte Mulde") sowie das NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben" liegen in einer Entfernung von etwa 1.800 m zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete „Dübener Heide" (ca. 800-1.100 m) und „Mittlere Mulde" (ca. 1.250 m) sind durch die dazwischenliegenden Nutzungen (Kiesgrube Eilenburg, Stadtgebiet, Straßen) ausreichend räumlich und funktional abgeschirmt. Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele kann daher ausgeschlossen werden.
  Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG, wie Röhrichte eutropher Stillgewässer und naturnahe nährstoffarme Kleingewässer

(LRT 3140), befinden sich außerhalb des Eingriffsbereichs. Unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen dieser Strukturen nicht zu erwarten. Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Schutzgebiete und Objekte" zu verzeichnen.

- Für die **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** sind bei Umsetzung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung unter Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität innerhalb des Gebiets der Gemeinde Doberschütz nicht vorhanden sind.

Da die Flächen bereits anthropogen geprägt sind, kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte vergleichbarer Größe mit einer geringeren Eingriffssensibilität nicht vorhanden sind. Die Entwicklung der sonstigen Sondergebiete erfolgt mit dem Ziel, die touristische und wassersportliche Nutzung neu zu ordnen und die vorhandene Erschließung sinnvoll auszunutzen. Im Zuge der Planung erfolgt eine Waldumwandlung bereits gerodeter Flächen und somit ein Ausgleich des geplanten Eingriffs. Das öffentliche Interesse an der Walderhaltung/Wiederherstellung erreicht oder überwiegt nicht das Interesse der Gemeinde Doberschütz an der Fortentwicklung des Gemeindegebietes. Vorhandenen Grünstrukturen werden gesichert und in großem Umfang erhalten.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen des Regionalplans Leipzig-Westsachsen.

Die Maßgabe, dass die Umwandlungsgenehmigung mit einer 18.415 m² großen Ersatzaufforstung verbunden wird, ist entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG erforderlich, um die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu mildern und teilweise auszugleichen.

8. Weitergehende Informationen und Unterlagen

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzung (Planurkunde mit Begründung und Umweltbericht) und den zugehörigen Beschlüssen und Abwägungsprotokollen entnommen werden.

Doberschütz, 22.10.26

Mählmann
Bürgermeister