

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Doberschütz
Breite Str. 17

04838 Doberschütz



Projekt:

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Doberschütz**

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Oktober 2022

Auftragnehmer:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Tireviciute, B. Sc.

Projekt-Nr.

20-178

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|--|--------------|
| 1 | Anlass und Inhalt der Planänderung..... | 3 |
| 1.1 | Planungsanlass..... | 3 |
| 1.2 | allgemeine Beschreibung des Vorhabens | 3 |
| 1.3 | Verfahren | 4 |
| 2 | geplante Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 3 | übergeordnete Planungen | 6 |
| 3.1 | Landesplanung | 6 |
| 3.2 | Regionalplanung | 7 |
| 3.3 | geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht | 7 |
| 3.4 | Waldumwandlung..... | 7 |
| 3.5 | Flächen und Objekte des Denkmalschutzes..... | 8 |
| 4 | Erschließung..... | 8 |
| 4.1 | Verkehrerschließung | 8 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5 | Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan | 8 |
| 6 | Naturschutz und Landschaftspflege | 9 |
| 7 | Form der Genehmigungsunterlage | 9 |
| 8 | Hinweise..... | 10 |
| | Quellenverzeichnis | 11 |

Abbildungsverzeichnis:

| | | |
|---------|--|---|
| Abb. 1: | Lage des Änderungsbereichs..... | 4 |
| Abb. 2: | Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan | 9 |

Tabellenverzeichnis:

| | | |
|---------|---|---|
| Tab. 1: | Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:..... | 4 |
|---------|---|---|

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Die Erforderlichkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Doberschütz ergibt sich daraus, dass die Stadt Eilenburg als Eigentümerin der Flächen eine Weiterentwicklung des Standortes und des touristischen Angebotes beabsichtigt. Diese Änderung erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz. Sie ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Gemeinde Doberschütz liegt der am 23.06.2005 genehmigte Flächennutzungsplan vor. Dieser wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.07.2005 wirksam.

Der Änderungsbereich für den wirksamen FNP umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha. Bisher wurden am wirksamen FNP keine Änderungen vorgenommen, die diesen Bereich betreffen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung der Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport, als sonstige Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmungen Kurzzeitcamping und Ferienhaus sowie als Grünfläche und als Fläche für Wald

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 03.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „FEZ Hafen“ aufzustellen, um eine Weiterentwicklung des Standortes und des touristischen Angebotes zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen ist.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

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

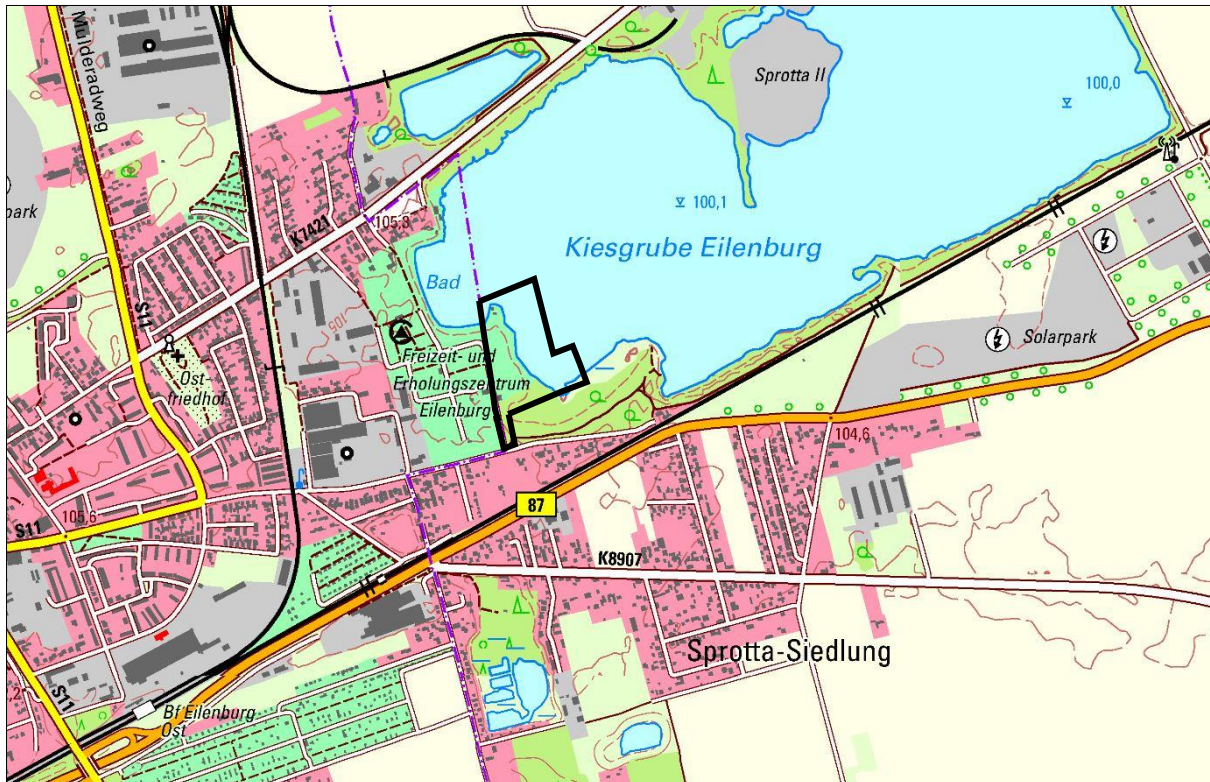


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (RAPIS, DTK 10 © GeoBasis-De / BKG 2022), nicht maßstäblich

 Änderungsbereich

1.3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „FEZ Hafen“ die Änderung des FNP der Gemeinde Doberschütz durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 3. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage | Datum |
|---|---------------------------------------|-------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB | |
| 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden | § 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB | |
| 3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | § 4 Abs. 1 BauGB | |

| Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge) | Gesetzliche Grundlage | Datum |
|---|---|-------|
| 4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Flächennutzungsplans | § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | |
| 7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung | § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB | |
| 8. Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans | | |
| 9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken | § 3 Abs. 2 BauGB | |
| 10. Einreichen des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde | § 6 Abs. 1 BauGB | |
| 11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes | § 6 Abs. 5 BauGB | |

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzungen des sich in Aufstellung befindenden o.g. Bebauungsplans wird die Art der Nutzung als:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersport (§ 11 BauNVO)
- Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Kurzzeitcamping (§ 10 BauNVO)
- Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Grünfläche
- Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald

in der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Doberschütz dargestellt.

3 übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Regionalplanung

Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021) stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, 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.

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

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

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

3.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

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

3.4 Waldumwandlung

Die vormals im Plangebiet befindlichen Waldflächen sind zum Teil nicht mehr vorhanden. Die formalen Schritte, die für eine Waldumwandlung erforderlich sind sowie die Kompensation der bereits durchgeführten Umwandlung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgeholt bzw. abgearbeitet. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans liegt zunächst die Waldumwandlungserklärung vor.

3.5 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

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

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

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

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle Eilenburg, Naherholung, welche sich auf der Sprottaer Landstraße ca. 600 m entfernt vom Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 231 (Eilenburg - Doberschütz - Rote Jahne - Wöllnau) und Buslinie 234 (Eilenburg - Doberschütz - Mockrehna - Gräfendorf).

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

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Erschließung des Gebiets im Änderungsbereich mit Strom, Telekommunikation, Trink- und Löschwasser, die Beseitigung von Abwasser und von Abfällen besteht bereits oder ist grundsätzlich möglich. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der im Untergrund vorhandenen Kiessande (vgl. benachbarte Kiesgrube Eilenburg) auf den Grundstücken im Plangebiet möglich.

5 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz ist der Änderungsbereich teilweise als „Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet“, als „Grünfläche“ und als „Grünfläche mit dem Nutzungszweck Freibad“ sowie als „Waldfläche“ dargestellt.

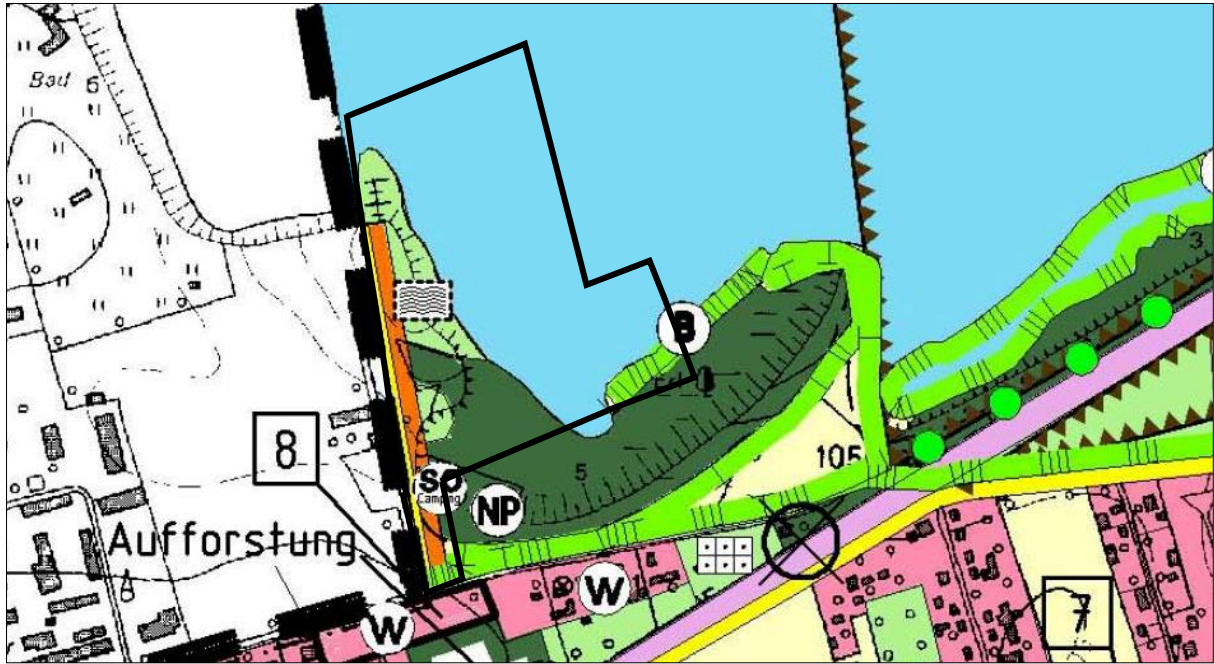



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz, nicht maßstäblich

 Bereich der 3. Änderung

6 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

7 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt. Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die 3. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

8 Hinweise

Die Hinweise zur 3. Änderung des FNP werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zschepplin, 17.10.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

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

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

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

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

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

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

Planungen

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

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

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

Internetseiten

RAPIS (2021): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 29.09.2021.