3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz

zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

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

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel

Die Erforderlichkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Doberschütz ergab sich daraus, dass die Nachbarstadt Eilenburg als Eigentümerin der Flächen eine Weiterentwicklung des Standortes und des touristischen Angebotes am Kiessee beabsichtigte. Diese 3. Änderung des FNP erfolgte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „FEZ Hafen“ der Gemeinde Doberschütz. Sie war erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstanden.

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

Für die Gemeinde Doberschütz lag 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 sollte 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

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 dargestellt und bewertet.

3. Planalternativen

Das Plangebiet ist bereits als Freizeit- und Erholungsstandort etabliert und von touristischen und wassersportlichen Nutzungen geprägt. Eine Erweiterung dieser Angebote ist aufgrund der vorhandenen Erschließung nur an diesem Standort möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zudem eine legale Waldumwandlung bereits gerodeter Waldflächen durchgeführt.

<u>Nullvariante</u>
Da der Bebauungsplan „FEZ Hafen“ aus dem FNP zu entwickeln ist, musste eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erfolgen. Ein Verzicht auf die Planung (B-Plan) 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. Eine Sicherung und Stärkung touristischer Angebote würde an diesem Standort nicht erfolgen.

4. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hatte in seiner Sitzung am 08.12.2022 den Beschluss zur 3. Änderung des FNP gefasst (Beschluss-Nr.: 69/2022) und diesen am 22.12.2022 im Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach der Erarbeitung des Vorentwurfs fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.12.2022 bis einschließlich 06.02.2023 statt.

In seiner Sitzung am 24.10.2024 billigte der Gemeinderat den Entwurf der 3. Änderung des FNP mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 19.09.2024 und bestimmte ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.11.2024 im Amtsblatt Eilenburg. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des FNP mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen fand in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025 statt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 30.10.2024 bis 13.12.2024.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll mit Stand vom 10.04.2025 zusammengestellt.

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

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 10.04.2025 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt, sowie den Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des FNP in der Fassung vom 10.04.2025 gefasst (Beschluss-Nr. 11/2025).

Die 3. Änderung des FNP wurde anschließend bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht und mit Datum vom 24.09.2025 genehmigt (AZ: 2022-06224). Die Genehmigung erfolgt unter der Registriernummer 080/11/2025 des Landratsamtes Nordsachsen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 3. Änderung des FNP wirksam.

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 keine Umweltbelange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung auf Ebene des FNP geführt haben. Es blieben keine Belange unberücksichtigt.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des FNP 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.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung, die Umweltprüfung für die FNP-Änderung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „FEZ Hafen“ (Büro Knoblich GmbH) verwiesen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz wird bei bestehender Vorprägung durch die Freizeit- und Erholungsnutzungen (Rudersport, Camping) als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für die Ausweisung weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen geeignet.

Im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung hierzu weiter untersetzt. Weil mit der 3. Änderung des FNP keine direkte Umsetzung eines Vorhabens verbunden ist, wird für die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.

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

Da es sich bei dem Bebauungsplan „FEZ Hafen“ um ein Vorhaben zur planungsrechtlichen Absicherung, Nutzung und Erweiterung bereits bestehender Strukturen handelt, sind mögliche Alternativstandorte nicht vorhanden.

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zum Feststellungsexemplar mit Stand vom 10.04.2025 entnommen werden. Diese bestehen aus der Planurkunde mit Begründung und dem Umweltbericht.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten — Zschepplin, Oktober 2025