

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 160/FB4/2015/3



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	11.01.2016	nicht öffentlich
Bauausschuss	09.05.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.06.2016	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Billigung und Offenlagebeschluss B-Plan Nr. 42
"Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“.
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße" vom 25.04.2016 einschließlich der Begründung vom 23.05.2016 und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Änderung Geltungsbereich**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde für eine ca. 2 ha große Fläche am 04.05.2015 durch den Stadtrat gefasst. Der Verkauf eines ca. 3,7 ha großen Grundstücks wurde in der Sitzung des Stadtrats am 01.02.2015 beschlossen.

Dem Bebauungsplan wurde zunächst die vom Investor vorgegebene Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche zugrunde gelegt. Im Zuge des Planungsfortschritts von EDEKA stellte sich heraus, dass insbesondere ein moderner Bau- und Gartenmarkt einen erheblichen Mehrbedarf an Fläche (Warm- und Kalthalle, Freifläche und Baumarkt) benötigt. Die Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt beträgt maximal 3.500 m² und für den Bau- und Gartenmarkt nun maximal 7.000 m². Zuzüglich der erforderlichen Parkplätze und Verkehrsflächen ist jetzt von einer Grundfläche von 30.000 m² auszugehen.

Ab einer Größe von 5.000 m² Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Liste Nr. 18.6, eine Umweltprüfung durchzuführen. Außerdem ist prinzipiell eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Um dem erweiterten Platzbedarf für die Einzelhandelseinrichtungen zu genügen und um für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Lebensraumverlust) Flächen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.

Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 11.01.2016 vorberaten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung am 01.02.2016 empfohlen. Da kurz vor der Sitzung Differenzen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs und dem Bauvorhaben von EDEKA bekannt wurden, wurde die Drucksache von der Tagesordnung genommen.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans vom 18.01.2016 wird der Geltungsbereich erweitert.

Es wurde außerdem die Zulässigkeit einer Tankstelle sowie kleinteiliger Fachgeschäfte angefragt. In der Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2016 wurde die Zulässigkeit kleinteiliger Fachgeschäfte im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept (Beschluss des Stadtrats vom 04.04.2016) abgelehnt, deshalb nicht im Planentwurf enthalten.

Eine Tankstelle ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Nordsachsen prinzipiell zulässig, würde allerdings auf Grund der Lage in einem Gebiet, das bei Versagen einer Hochwasserschutzeinrichtung überflutet wird, nur unter entsprechenden Auflagen genehmigt werden.

Änderung des Verfahrens

Obwohl es sich bei vorliegender Planung theoretisch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann das sonst mögliche beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden. Es ist das reguläre Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen:

1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bereits im August des vergangenen Jahres wurde eine vorgezogene Beteiligung der Versorgungsträger zur Klärung der medientechnischen Erschließung des Gebietes durchgeführt. Ergänzend wurde das Landratsamt Nordsachsen hinsichtlich des Umfangs der nach § 13 a Absatz 2 BauGB erforderlichen Einzelfallprüfung befragt.

Am 31.03.2016 fand im Rahmen der Umweltverträglichkeitsvorprüfung für das Vorhaben ein Scoping-Termin statt.

Die von Seiten des Landratsamtes Nordsachsen gegebenen Hinweise zum Umfang des Umweltberichtes sowie zur immissionsschutzrechtlichen Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit umgebenden Immissionsorten, wurden bei der Fortführung der Planung berücksichtigt.

→ Das Artenschutzgutachten vom 11.12.2015 (Büro Reuter aus Delitzsch) zeigte Vorkommen der Zauneidechse im südlichen Plangebiet und der Breitflügelfledermaus im gesamten Gebiet auf. Es wurde klargestellt, dass für alle untersuchten Tierarten von der

Umsetzung des Bebauungsplans keine Gefährdung ausgeht. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan bzw. außerhalb festgesetzt und sichern somit die Lebensraumstruktur. → Diese Problematik ist Bestandteil des Umweltberichts. → Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es für die vorliegende Planung keine Probleme. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Einzelhandelseinrichtungen nachzuweisen. Abstimmungen zwischen einem von EDEKA beauftragten Ingenieurbüro, der unteren Immissionsschutzbehörde und der Verwaltung fanden dazu bereits statt. Auch dieser Punkt ist Bestandteil des Umweltberichts.

Einer Forderung der höheren Raumordnungsbehörde (Landesdirektion Sachsen) sowie des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen entsprechend, wurde parallel ein neues Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg erarbeitet und am 04.04.2016 durch den Stadtrat beschlossen (Ergänzung am 06.06.2016). Im Rahmen dessen wurde u.a. auch die Verträglichkeit des neuen Einzelhandelsstandortes mit der vorhandenen Zentrenstruktur bestätigt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Eine Informationsveranstaltung wurde am 26.04.2016 durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde von Seiten der BELA Handels GmbH, einem Zuliefererbetrieb des Nah & Frisch-Marktes in der Torgauer Landstraße 18, Bedenken gegenüber der Ansiedlung eines 3.500 m² großen EDEKA-Supermarktes hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen geäußert. Bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept vom 30.03.2015 (erneute Beschlussfassung nach Ergänzung in gleicher Sitzung des Stadtrates vorgesehen) wurde die Verträglichkeit des Ergänzungsstandortes Ziegelstraße mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur dargestellt. Der Wettbewerb der einzelnen Einzelhandelsbetriebe ist davon unberührt.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die in der Sitzung des Bauausschusses am 09.05.2016 gegebenen Hinweise zum Umweltbericht wurden eingearbeitet. Die Begründung zum B-Plan wurde entsprechend der Abstimmung vom 20.05.2016 zwischen Vertretern von Landratsamt Nordsachsen (Untere Immissionsschutzbehörde), des Investors EDEKA und Vertretern der Stadtverwaltung überarbeitet (Punkt 9).

Darüber hinaus werden derzeit verkehrstechnische Untersuchungen zur Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz durchgeführt.

Geplante Terminkette:

06.06.2016	Offenlagebeschluss im Stadtrat
10.06.2016	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt
18.06. bis 18.07.2016	Erneute Offenlage des geänderten B-Plan-Entwurfs
12.09.2016	Vorberatung der Abwägung im Bauausschuss
04.10.2016	Abwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat

Hinweis:

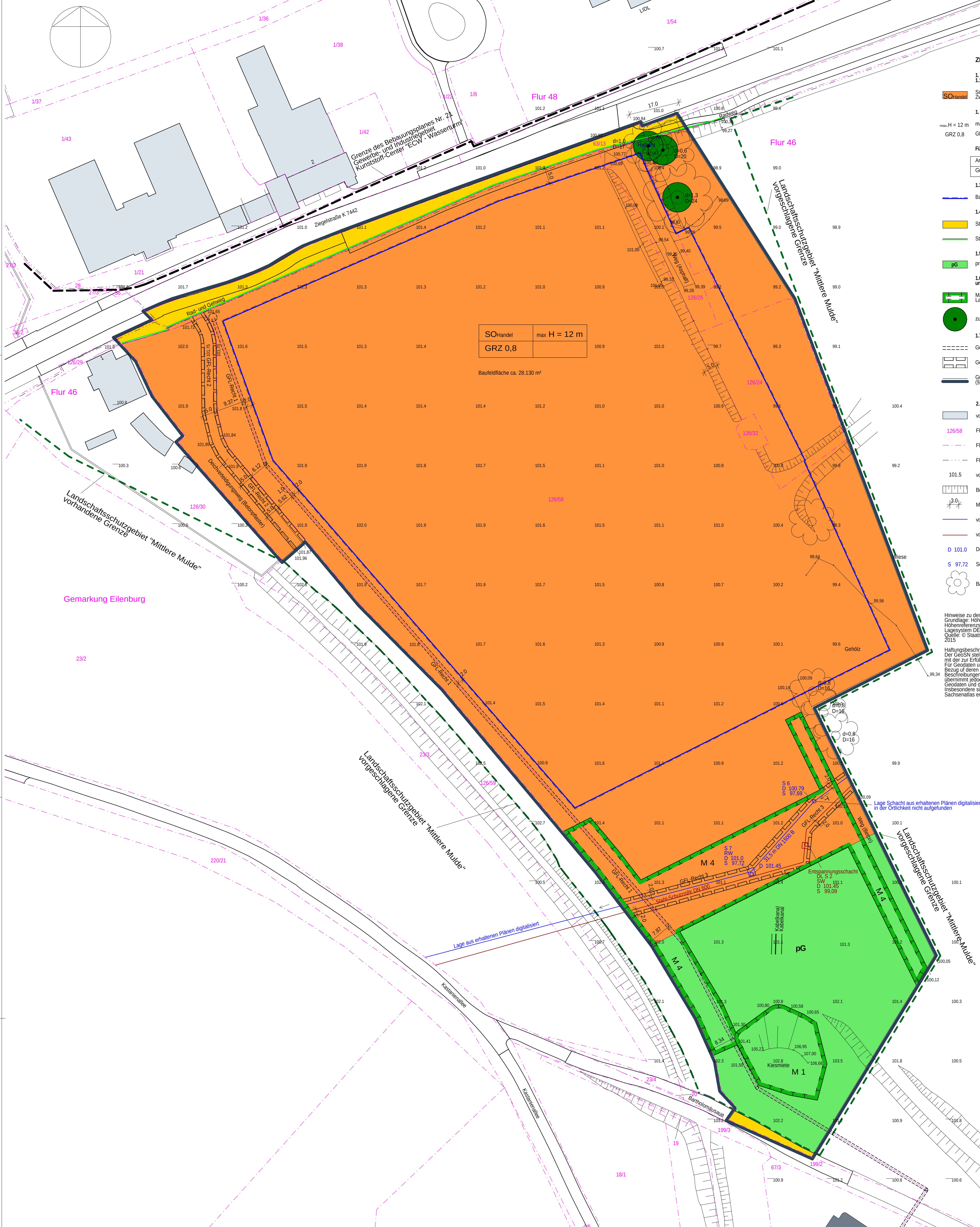
Die Entwürfe zu Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ liegen im Zimmer 205 sowie zur Stadtratssitzung zur Einsichtnahme aus und sind im Internet einzusehen unter

www.eilenburg.de/Rathaus/Stadtrat/Ratsinformation

(Stadtratssitzung 06.06.2016 im Rahmen dieser Drucksache).

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss 11.01.2016	Ja 2 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Bauausschuss 09.05.2016	Ja 3 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sondergebiet Zweckbestimmung: Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - max. H = 12 m
 - GRZ 0,8
 - Füllschema der Nutzungsschablonen:**

Art der baul. Nutzung	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünfläche
 - 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - zu erhaltende Bäume
 - 1.7 Sonstige Planzeichnungen**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Bestandsangaben**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurgrenzen
 - vorhandene Geländehöhen nach DHHN 92
 - Böschung
 - Maßangaben in Meter
 - vorhandene unterirdische Regenwasserleitungen mit Fließrichtung (RW)
 - vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitungen (SW)
 - Deckeinhöhen Schacht Entwässerungsleitung
 - Schloßhöhen Schacht Entwässerungsleitung
 - Baumbestand

Hinweise zu den Geländehöhen:
Grundlage: Höheninformation des GeoSN
Höhenreferenzsystem DHHN92
Lagebestimmung: ETRS89 UTM Zone 33
Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2015
Haltungsverbot des GeoSN:
Der GeoSN stellt Geodaten und ihre Inhalte sowie die entsprechenden Geodatenstände mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt zur Verfügung. Für Geodaten und ihre Inhalte sowie die entsprechenden Geodatenstände gelten in Bezug auf deren Verfügbarkeit und deren Qualität die in den Metadaten oder sonstigen Beschreibungen zugewiesenen Spezifikationen und Qualitätsmerkmale. Der GeoSN übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Geodaten und deren Inhalte sowie die dauerhafte Verfügbarkeit der Geodatenstände. Insbesondere sind die Geodatenstände (oder analoge Ausgaben, die in Geoportal Sachsenatlas erzeugt werden) nicht für den Rechtsverkehr geeignet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1.1 Sondergebiet Handel SO-Handel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Das Plangebiet wird als sonderiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
 - Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Lebensmittellebensmitteleinzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 3.500 m², ein Bau- und Gartenmarkt mit max. Verkaufsfläche von 7.000 m² und eine Tankstelle zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:
 - Grundflächenzahl GRZ
 - Maximale Gebäudehöhe über die anliegende Ziegelstraße im Norden des Plangebietes
 - Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO darf 30.000 m² im Geltungsbereich nicht überschreiten.
 - Technische Nebenabgaben (z.B. Schornsteine o.Ä.) dürfen eine maximale Höhe von 20 m über der anliegenden Ziegelstraße haben.
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt.
 - 1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Recht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - GFL-Recht 1:
Auf dieser Fläche wird zugunsten der Grundstücke Kastanienallee 3 und 4, Flurstück 67/3 der Flur 46, Gemarkung Eilenburg für die Abwasserentsorgung (Abwasserdruckleitung) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.
 - GFL-Recht 2:
Auf dieser Fläche wird zugunsten des Freistaates Sachsen (hier: Landesaltersperrenverwaltung Sachsen) zur Erreichung des Deichverlegetweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.
 - GFL-Recht 3:
Auf dieser Fläche wird zugunsten des Abwasserentsorgungsbereichs (hier: Abwasserzweckverband "Mittlere Mulde") für die Abwasserentsorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.
 - 1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Maßnahme M 1:
Die Fläche des Kieshaufens ist dauerhaft als offene, gelblich-braune Kiesecke zu erhalten. Dazu ist der Kieshaufen vor weiterem Abtrag zu schützen. Dichter Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden.
 - Maßnahme M 2:
Weitere Biotopstrukturen, wie Sand- Kies- oder Steinhäufen sind ebenfalls zu erhalten.
 - Maßnahme M 3:
Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind 3 Nistkästen als Bruthöhle und 5 Flachkästen für Fledermäuse an geeigneten Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nach Vorschlag des Umweltberichtes (Plan 2.1.3) zu montieren. Verwendet werden handelsübliche Kästen aus dauerhaftem Material (z.B. Holzbohlen) deren Größe und Fluglochdurchmesser geeignet ist für:
 - 1 x Sitar
 - 1 x Kohlmeise
 - 1 x BlauschneiseVerwendet werden wartungsfreie Fledermaus-Flachkästen aus dauerhaftem Material (z.B. Holzbohlen) in Gruppen von 2 bis 3 Kästen. Alle 3 Kästen sind in einer Höhe von mindestens 6 m an starken Bäumen mit freiem Zutritt aufzuhängen.
 - Maßnahme M 4:
Zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Lebensraumstruktur für Reptilien sind durchzuführen:
 - Bepflanzung von jeweils 10 m breiten Streifen entlang der Wege und im Bereich der Sukzessionsstadien im südlichen Geltungsbereich von Gehölzaufwuchs und Säulen insbesondere von Salweide, durch Mahd der Streifen.
 - Vorarbeiten der Flächen durch Plagium für eine regelmäßige Mahd.
 - Mahd der Flächen 1 x jährlich im September.
 - Anlage von mindestens 5 Steinrücken als 3 m langer, 1 m breiter und mind. 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material. Hier kann auch Betonbruch bis 15 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über 1 vorliegt.
 - Anlage von mindestens 3 Totholzhaufen aus mindestens 3 m langen Stammholz, Durchmesser mindestens 10 cm als gleichseitige Pyramide aus jeweils mindestens 6 Stämmen.Die Maßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für das Sondergebiet abzuschließen.
 - 1.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Maßnahme M 1:
Innerhalb des Sondergebietes ist für je 10 geschaffene Stellplätze mindestens ein hochstammiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Pflanzung erfolgt einschließliche Fertilisierungs- und Entwicklungspläne. Die Pflanzung erfolgt stufenweise mit einem Baum für jeweils 10 fertiggestellte Parkplätze spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme dieser 10 Parkplätze.
- 2. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBauO)**
 - 2.1 Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungen zulässig. Die Höhe von einzelstehenden Werbeanlagen ist bis zu 20 m über Oberkante der anliegenden Ziegelstraße zulässig.
 - 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 3.1 Denkmalschutzbelange**
 - Als Gründe des archaischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodendenkmalen gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:
 - (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordachsen 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 Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
 - (2) Angezeigt sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
 - 3.2 Hinweise:**
 - 4.1 Bodenschutz:**
 - Ergänzen sich im Zuge der Baubereitstellung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/und Altlasten (S.4, § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 des SächsBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) bestehender Eigentümer und/oder der tatsächlichen Gewalt geübender Eigentümer (S.4, § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 des SächsBodSchG) die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordachsen, Umweltamt) anzuzeigen.
 - Im Hinblick auf einen spannen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung bautechnischer Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsBodSchG, § 1 SächsBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.
 - 4.2 Altlasten:**
 - Auf dem Plangebiet befindet sich das ehemalige Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW), das unter der Altlastenkennziffer 7420026 im Sächsischen Altlastenkataster (SALK) eingetragen ist. Konkret befinden sich die Teilflächen 17.1, Kraftwerk sowie 17.12, Kühlturmanlage im Planbereich. Die baulichen Anlagen genannter Teilflächen wurden bereits zurückgebaut. Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenvermeidung, die aus altlastenrelevanten Sachverhalten resultieren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Als Handlungsbedarf ist im SALK, "Bleisäure" eingetragen. Schadensstoffbelastungen im Boden sind aufgrund der industriellen Vornutzung nicht auszuschließen.
 - 4.3 Immissionsschutz:**
 - Im konkreten Bauvorhaben sind die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (RW) nach TA Lärm durch den Bauherrn mit einer Schallimmissionsberechnung nachzuweisen.
 - 4.4 Kampfmittel:**
 - Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordachsen zum angefragten Gebiet Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße" (Gemarkung Eilenburg, Flur 46, Flurstück 126/58 (b)) ist keine Belästigung durch Kampfmittel bekannt.
 - Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.
 - Beim Auffinden von Kampfmitteln ist folgende Verhaltensweise zu beachten:
 - 1. Die Gegenstände nicht berühren
 - 2. Fundstelle deutlich markieren und sichern
 - 3. Nachrichtendienst rechtzeitig warnen
 - 4. Sofort die Polizei über die Telefonnummer 110 verständigen
 - 4.5 Hochwasserschutz:**
 - Das Plangebiet liegt in einem Vorflutgebiet "Vorbeugender Hochwasserschutz". Sie dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasserprognose) für Räumlichkeiten in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschritten werden können. Ein Überschwemmungsstatus ist damit nicht ganz ausschlaggebend. Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben sind dabei Hochwassergefährdungen zu berücksichtigen (siehe auch Hochwasserschutzleitfaden, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, www.bmu.bund.de).
 - 4.6 Vermeidungsmaßnahmen:**
 - Zu beachten sind die Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 7 aus dem Umweltbericht.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. I, S. 195), S. 50, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (OBl. I, S. 1569)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I, S. 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (SächsGVBl. S. 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.98 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212, 261 f.), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilortsbezeichnung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

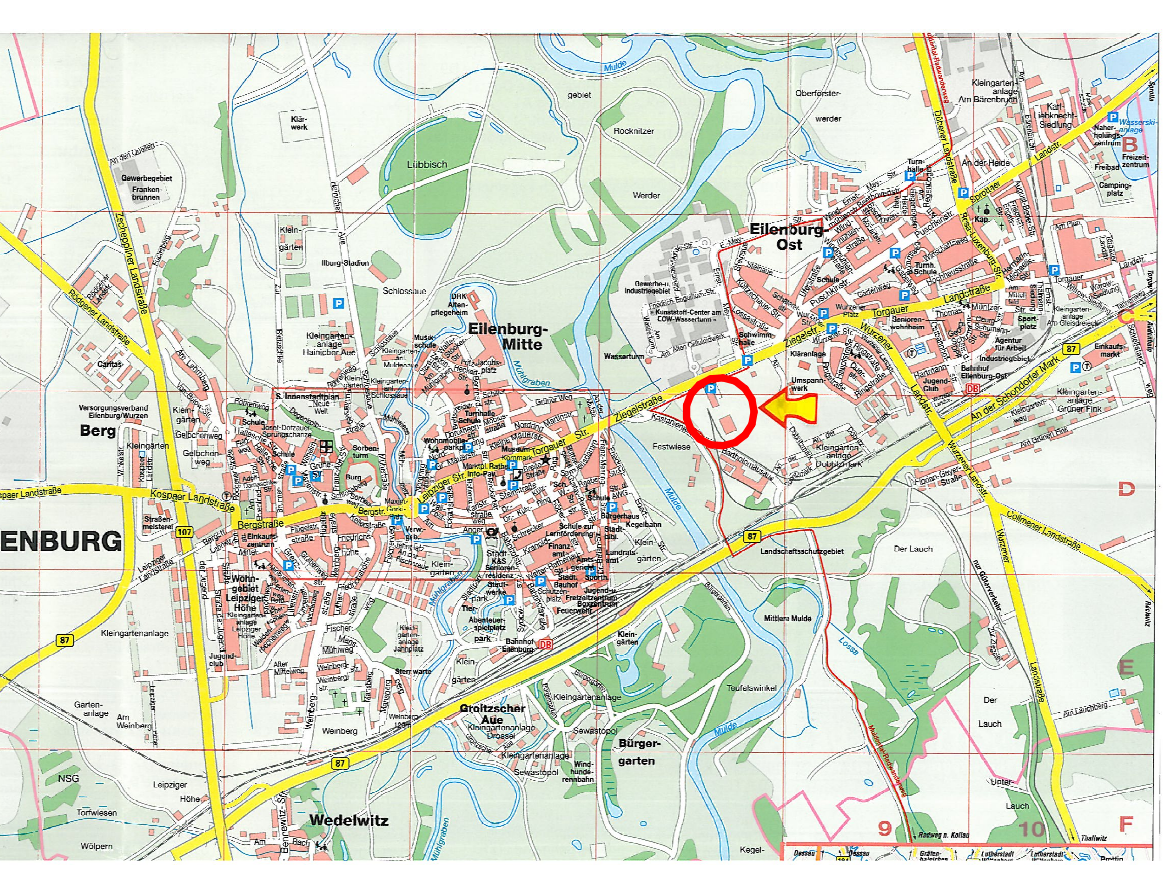
GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte auf Grundlage der digitalen Stadtkarte mit Stand vom 01.06. 2015. Die Stadtgrundkarte der Stadt Eilenburg basiert auf einer digitalen topographischen Auswertung von Orthofotos, ergänzt durch terrestrische Messungen. Die Gebäude sind dabei unterschiedlichen Stand. Die digitalen Daten der Stadtgrundkarte und weisen o.ä. Stand aus. Bezugssysteme der Digitalen Stadtkarte sind das amtliche Lage-system DE_ETRS89 UTM Zone 33 und das Höhen-system DHHN 92. Die Daten wurden in Teilen durch eine Vermessung der Ingenieurgesellschaft für Vermessung, Dokumentation und Vermessung mbH, Opt.-Ing. (FH) Uwe Hofmann Büro Hofmann, Eilenburg vom April 2016 ergänzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.05.2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 05.05.2015 öffentlich bekannt gemacht.
- 2. Der Stadtrat hat am mit Beschluss - Nr. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus:
 - Planzeichnung, M 1: 500 einschließl. textlicher Festsetzungen und Begründung vom haben in der Zeit vom bis
 - Montag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
 - Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
 - Mittwoch von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhrgemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwVO unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, aber hätten geltend gemacht werden können. Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- 4. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.
- 5. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.
- 6. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.
- 7. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am mit Beschl.-Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.
- 8. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hermit ausgefertigt.
- 9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Vorlegung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Einsichtnahmeunterlagen (verg. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. am in Kraft getreten.

ÜBERSICHT



Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 42
"Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

IBS
Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH

Wilhelm-Rade-Straße 2, 04809 Eilenburg, Tel.: 03429 90 40-0 Fax: 03429 90 41 17

Objekt-Nr.: 016/15 BP

Flächenbezeichnung: Entwurf

Maßstab: 1:500 Datum: 25.04.2016 Bearbeiter: Frau Sawatzki

Plan: J. Sawatzki Zeich.-Nr.: 01

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines –
 - 2.1 Örtliche Situation
 - 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekt
 - 2.3 Hochwasserschutz
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Baugrund
 - 2.6 Kampfmittel
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 vorhandene Bebauungspläne
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.7 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz - Lärm
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Rechtsgrundlagen
15. Anlagen

1. Anlass der Planung

In der Stadt Eilenburg ist durch die Schließung des Marktkauf-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ein Defizit an Versorgungsfunktionen in der Stadt Eilenburg entstanden. Zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit einem Lebensmittelvollsortimenter soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Als städtebauliches Ziel für die Ausweisung eines Sondergebietes an diesem Standort wird von der Stadt angestrebt, die Einzelhandelsentwicklung vom Stadtrand weg in eine zentralere Lage zu bringen. Der Standort soll sich als wichtiger Träger mittelmittler Versorgungsfunktionen entwickeln, mit hoher Ausstrahlungskraft für autoorientierte Kunden.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg hat derzeit 15.846 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Eilenburg, Stand 12.12.2015) ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Regionalplan Westsachsen (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008) ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Stadt Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg-Ost und den Ortsteilen Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost unmittelbar an der Grenze zu Eilenburg-Mitte. Die Mulde mit dem Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutzanlagen (Deich, und Hochwassermauer) grenzen westlich an.

Das Plangebiet beinhaltet das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) einschließlich der Nebenanlagen, wie Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude. Diese Anlagen wurden zwischen 2000 und 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch ist flächenmäßig nicht erfolgt, so dass Fundament- und Kellerreste im Baugrund vorhanden sind. Durch die natürliche Sukzession seit dem Abbruch hat sich auf der Fläche ein Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien herausgebildet, welche im Artenschutzgutachten genauer beschrieben und untersucht worden sind.

Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "ECW - Wasserturm" an, worin sich unter anderem auch das ehemalige Verwaltungsgebäude des ECW befindet.

Eine Haltestelle des ÖPNV liegt direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“. Der Grenzverlauf aus den großmaßstäblichen Karten streifte auf der Ostseite des Plangebietes eine Teilfläche des Geltungsbereiches, was in der Örtlichkeit eine nicht nachvollziehbare Grenze darstellen würde. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) überprüft derzeit die Grenzverläufe des Landschaftsschutzgebietes und nimmt entsprechende Korrekturen vor. Eine solche soll auch hier erfolgen. Wie in der Planzeichnung dargestellt, soll die korrigierte Grenze des LSG an die Flurstücksgrenze zur Böschungskante zum ehemaligen Stadion gelegt werden. Diese Grenze ist gleichzeitig Grenze des Plangebietes, so dass dieser B-Plan die Fläche des Landschaftsschutzgebietes nicht überdeckt.

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Nach Angaben der Denkmalschutzbehörden befindet sich das Plangebiet in keinem archäologischen Relevanzbereich. Für die Genehmigungspflicht und für die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden ist unter Punkt 3 –Nachrichtliche Übernahme- in der Planzeichnung ein Vermerk aufgenommen worden.

2.3 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach Angabe des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ_{100}), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (Q_{extrem}) überschwemmt werden können. Gemäß dem Grundsatz G 4.3.4.3 der Regionalplanes sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehenden Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen ... zu berücksichtigen. Bei Sanierung und neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (RPIWS, G 4.3.4.4). Das Gebiet war 2002 komplett überschwemmt.

2.4 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes befand sich auf dem Plangebiet das ehemalige Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW), das unter der Altlastenkennziffer 74200226 im Sächsischen Altlastenkataster (SSLKA) eingetragen ist. Konkret befanden sich die Teilflächen TF 11 „Kraftwerk“ sowie TF 13 „Kohlebunkieranlage“ im Vorhabenbereich. Die baulichen Anlagen genannter Teilflächen wurden bereits rückgebaut. Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenabwehr, die aus altlastenrelevanten Sachverhalten resultieren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Als Handlungsbedarf ist im SALKA „Belassen“

eingetragen. Schadstoffbelastungen im Boden sind aufgrund der industriellen Vornutzung dennoch nicht auszuschließen. Der Hinweis wurde in die Planzeichnung unter 4.2 aufgenommen.

Zur Vermeidung eventuell möglicher Mobilisierung von Schadstoffen im Rahmen der Erdarbeiten soll ein Altlastenmanagement erfolgen. Dieses Altlastenmanagement soll zudem bei der Planung der Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug auf das Grundwasser einbezogen werden, da die Niederschlagsversickerung nur in unbelasteten Flächen erfolgen darf.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung. Es wird empfohlen bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Deklarationsanalysen durchzuführen. Dieser Sachverhalt wurde auch als Vermeidungsmaßnahme V 6 im Umweltbericht aufgenommen und ist entsprechend zu beachten.

2.5 Baugrund

Wie oben bereits beschrieben, war das Gelände mit Industrieanlagen (Kohlekraftwerk, Kohlebunker, Verwaltungsgebäude und Nebenanlagen) bebaut. Es ist nicht auszuschließen, dass im Baugrund noch Fundamente o. Ä. zu finden sind.

Zur näheren Quantifizierung werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen. Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

2.6 Kampfmittel

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen zum Plangebiet des Bebauungsplanes (Gemarkung Eilenburg, Flur 46, Flurstück 126/58 tlw.) ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3500 m² sowie eines Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m² geschaffen werden. Dazu wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Das ursprüngliche Planungsziel der Stadt für diese Fläche war ein Mischgebiet, was auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Das Gebiet war wegen seiner Lage an der Kreisstraße 7442 als Wohnbaustandort in gemischten Strukturen auch aufgrund

von immissionsschutzrechtlichen Problemen nicht interessant. Ein Mischgebiet mit den verschiedenen Funktionen von Wohnen, Arbeiten und Versorgen lässt sich an diesem Standort nur schwierig umsetzen.

Hauptziel der Ausweisung eines Sondergebietes Handel für die Stadt Eilenburg ist dabei die Rückgewinnung der regionalen Kundenbindung, die durch die Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf zurückgegangen ist.

Das Sondergebiet Handel soll städtebaulich das Stadtgebiet zusammenwachsen lassen. Durch die Teilung der Stadt durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben in drei Stadtteile ist die städtebauliche Situation prinzipiell nicht einfach. Der Standort ist nicht unmittelbar von Wohnbebauung umgeben, liegt aber zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und wird diese näher zusammenbringen.

Mit der Überplanung dieser Fläche werden keine unverbauten Landschaftsteile (Außenbereiche) in Anspruch genommen, da bereits ehemalige überbaute Bereiche einer Industriebrache revitalisiert werden.

Der Handelsstandort entspricht in Abhängigkeit von seiner Lage eher einem Standort der Grundversorgung und übernimmt damit auch Bereiche der überregionalen Versorgung des Umlandes, was mit der guten Verkehrsanbindung auch problemlos möglich ist. Geringfügig werden aber auch nahversorgungsrelevante Bedürfnisse abgedeckt.

Die Stadt Eilenburg benötigt dringend einen Standort für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer größeren Verkaufsfläche, welcher derzeit kaum an anderen Bereichen möglich ist. Durch die zentrale Lage, die günstige Verkehrsanbindung über die Kreisstraße und der unmittelbare ÖPNV-Anschluss ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen sehr gut geeignet.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft.

Der Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Das Ziel 5.1.1 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert, dass *„Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.“*

In der Begründung dazu wurde ausgeführt:

„... Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei Flächenmanagementansätze ... auch Innenentwicklungspotentiale und ...“

Dieser Bebauungsplan nutzt genau diese Innenentwicklungsflächen, welche als abgebrochene Industriebrache wieder revitalisiert wird.

Somit steht die geplante Ausweisung im Einklang mit dem Regionalplan.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Gemäß § 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ist Vorbehaltsgebieten mit bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Folglich ist hier die geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels mit den Belangen des Hochwasserschutzes abzuwägen. Diese Abwägung erfolgte bereits bei der Ausweisung der Baufläche im Flächennutzungsplan. Durch die besondere Lage des Stadtgebietes mit der Durchschneidung der Flussläufe von Mulde und Mühlgraben, liegen große Teile des Stadtgebietes im Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Wie unter Punkt 2.3 bereits beschrieben, dienen diese Vorbehaltsgebiete der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Ein Überschwemmungsfall ist damit nicht ganz auszuschließen. Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben sind dabei hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen. Hierzu wird empfohlen, die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, welche vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegeben wurde, zu beachten (www.bumb.bund.de). Ein entsprechender Hinweis wurde unter Punkt 4.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die zu überplanende Fläche ist darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{Handel}) ausgewiesen werden. Eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB ist für das Plangebiet nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Bebauungsplan geändert und entsprechend angepasst.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen. Wie in der Planzeichnung dargestellt, grenzt nördlich der Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "ECW - Wasserturm" an den Geltungsbereich dieses B-Planes.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Ost und ist ca. 46 460 m² groß.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 126/58, das Flurstück 126/24, das Flurstück 126/25, das Flurstück 126/32, eine Teilfläche des Flurstücks 126/59 der Flur 46 und eine Teilfläche des Flurstücks 63/13 der Flur 48 in der Gemarkung Eilenburg.

Es wird umgrenzt im Norden von der Ziegelstraße (Kreisstraße 7442). Im Westen grenzen das Flurstück 126/59 (Restfläche) an, welches den

Hochwasserschutzverteidigungsweg beinhaltet und das Flurstück 126/30, welches ein ehemaliges Wohngrundstück mit desolatem Gebäudebestand darstellt.

Im Süden berührt das Plangebiet die Flurstücke der Straße „Bartholomäusaue“ und im Osten schließen Restflächen des Flurstücks 126/58 und 126/24, welche als Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet genutzt werden, an.

Übersichtsplan:



6. Verfahren

Aufgrund der Vornutzung und der Lage des Plangebietes, beabsichtigte die Stadt Eilenburg diesen Bebauungsplan ursprünglich als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde für eine ca. 2 ha große Fläche am 04.05.2015 durch den Stadtrat gefasst. Mit Planungsfortschritt wurden die Nutzflächen vergrößert, was eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderte. Im Rahmen des Scopingtermins zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde darauf hingewiesen, dass ab einer Größe von 5.000 m²

Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Liste Nr. 18.6, eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB ist damit ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 3.500 m² und ein Bau- und Gartenmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 7.000 m² zulässig. Die Zweckbestimmung konzentriert sich dabei auf Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels und nichtzentrenrelevante Fachmärkte. Hierzu zählen insbesondere Bau- und Heimwerkermärkte, Fachmärkte (für Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Fliesen u. Sanitär, Holz usw.) sowie Möbelmärkte.

Einer Forderung der höheren Raumordnungsbehörde (Landesdirektion Sachsen) sowie des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen entsprechend, wurde parallel ein aktuelles Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg erarbeitet, im Rahmen dessen u.a. auch die Verträglichkeit des neuen Einzelhandelsstandortes mit der vorhandenen Zentrenstruktur Eilenburgs geprüft wurde.

Auf Grund dessen, dass durch die Schließung des Marktkauf-Marktes bereits ein Defizit an Versorgungsfunktionen entstanden ist, strebt die Stadt Eilenburg nun eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet an. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig im neu auszuweisenden Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Der neue Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße mit den geplanten Ausstattungsfunktionen in Verbindung mit dem vorhandenen Lidl-Markt an der Ziegelstraße wird den Anforderungen des Mittelzentrums Eilenburg zweifellos gerecht. Er nimmt eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein, erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Er ist über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss.

Ergänzende Versorgungsfunktionen soll der Standort zukünftig über eine eindeutige Betriebstypenzuordnung gewährleisten. Arbeitsteilig eingebunden in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg ist er als Standort für einen Verbrauchermarkt (Großen Supermarkt), einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment. Zu Letzteren zählen insbesondere Bau- und Heimwerkermarkt, Fachmärkte mit DIY-relevantem Sortiment (Farben / Tapeten / Bodenbeläge, Fliesen & Sanitär, Holz etc.) sowie Möbelmärkte.

Der Standort „Schondorfer Mark“ wird dabei in der Form des vorhandenen Baurechts berücksichtigt, wird jedoch keine weitere städtebauliche Entwicklung erfahren. Eine Neuansiedlung wäre theoretisch möglich. Allerdings würde diese dem städtebaulichen

Ziel einer weiteren Konzentrationssteigerung und besserer stadtstruktureller Einbindung mittelzentraler Versorgungsfunktionen entgegenstehen.

Im Ergebnis des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), das am 04.04.2016 vom Stadtrat beschlossen wurde, fügt sich die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels mit den festgesetzten Nutzungs- und Verkaufsflächenbeschränkungen in das Einzelhandelsstruktur Eilenburgs ein und soll in Verbindung mit der zentralen Lage im Stadtgebiet auch positive Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,8 als Grundflächenzahl und damit eine große Bebauungsdichte wurde festgesetzt, um auch den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Als max. Gebäudehöhe wurde 12m über die anliegende Ziegelstraße zugelassen. Damit sollen die erforderlichen Gebäude zugelassen werden.

Für technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Schornsteine oder Ähnliches, wurde eine maximale Höhe von 20 m über dem Bezugspunkt Ziegelstraße zugelassen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt. Als maximal zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wurden 30.000 m² festgesetzt. Diese Größe diene auch als Grundlage für die Bemessung der Ausgleichsleistungen für die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, welche als Festsetzungen aufgenommen wurden.

Der südliche Bereich des Sondergebietes ist von Gebäuden freizuhalten und kann im Rahmen der Grundflächenzahl mit Nebenanlagen bebaut werden.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung sind drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) eingetragen.

Das GFL-Recht 1 beinhaltet eine Abwasserdruckleitung, welche als Baulastfläche existiert und nachrichtlich zugunsten der Grundstücke Kastanienallee 3 und 4, Flurstück 67/3 der Flur 46, Gemarkung Eilenburg, übernommen wurde.

Das GFL-Recht 2 ist für die Zufahrt zum Deichverteidigungsweg als Hochwasserschutzanlage vorgesehen und ist zugunsten der Landestalsperrenverwaltung Sachsen eingetragen.

Das GFL-Recht 3 dient der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitungen und wurde zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ aufgenommen.

7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im beiliegenden Umweltbericht wurden auch die Belange des Artenschutzes geprüft und entsprechende Festsetzungen abgeleitet. Als Maßnahme M 1 wurde unter 1.5 auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Fläche des Kieshaufens im südlichen Teil des Geltungsbereiches dauerhaft als offene, gehölzfreie Kiesfläche zu erhalten ist. Diese Festsetzung resultierte aus der im südlichen Planungsraum nachgewiesenen Zauneidechse. Dabei wird der Erhaltungszustand des Kieshaufens einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung als Optimalhabitat, insbesondere für die Gelege der Zauneidechse, langfristig gesichert.

Des Weiteren wurde auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Maßnahme M 3 und M 4 festgesetzt. Die Begründungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Um Doppelungen auszuschließen, wird hierzu nicht näher eingegangen.

7.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Basis des Umweltberichtes wurde unter Punkt 1.6 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 10 geschaffene Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (Maßnahme M 2). Damit soll eine Durchgrünung des Baugebietes und eine Verringerung der Oberflächenaufheizung in den Sommermonaten erreicht werden. Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen des Sondergebietes haben nicht nur eine Klimaausgleichsfunktion, sondern dienen auch als Habitatslement. Die im Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit nachgewiesene Breitflügelfledermaus ist durchaus in der Lage, solche Grünstrukturen auf beleuchteten und befestigten Flächen als Jagdrevier zu nutzen. Diese Pflanzmaßnahmen sind zeitlich gestaffelt bis spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der jeweiligen Stellplätze fertig zu stellen.

Des Weiteren sind die Bäume am nordöstlichen Plangebietsrand zu erhalten.

Die ausführliche Begründung zu diesen Maßnahmen ist ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde eingeschränkt, indem nur Anlagen für Firmen zulässig sind, welche am Standort auch entsprechende Leistungen anbieten. Damit sollen Fremdwerbeanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde eine maximale Höhe von 20 m über die anliegende Ziegelstraße für einzelstehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylone, zugelassen. Diese Höhenbeschränkung wurde entsprechend des gegenüberliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "ECW - Wasserturm" festgesetzt.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

9. Immissionsschutz – Lärm

Grundsätzlich fügt sich das Vorhaben „SO Einzelhandel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg gemäß § 50 BImSchG in die nähere Umgebung ein. Nördlich der Ziegelstraße befindet sich ein Gewerbegebiet und somit keine schützenswerte Bebauung. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Schallimmissionsprognose erforderlich.

Es ist außerdem davon auszugehen, dass ein SO Handel nicht im vollem Umfang nachts betrieben wird.

Für die konkreten Bauvorhaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm durch den Bauherrn nachzuweisen. Der entsprechende Hinweis wurde unter Punkt 4.3 – Hinweise- auf der Planzeichnung vermerkt.

In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Ingenieurbüro Förster wurden dafür zunächst folgende Immissionsorte festgelegt:

- Wohnhaus Kastanienallee 4/5
- Wohnhaus Ziegelstraße 10/11 (innerhalb des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“)
- Wohnblöcke Lossastraße
- Bürogebäude Ziegelstraße

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, welche bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind. Weiterhin sind die unter Punkt 2.4 –Altlasten beschriebenen Hinweise zu beachten.

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ziegelstraße, die als Kreisstraße 7442 eine gute Verkehrsanbindung darstellt. Für die unmittelbare Zufahrt zum Plangebiet und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort werden derzeit die Varianten zur Anbindung vorbereitet und abgestimmt. Für notwendige Abbiegespuren ist das vorhandene Straßenflurstück nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend breit. Zuständiger Baulastträger der Kreisstraße ist das Landratsamt Nordsachsen, mit dem auch die entsprechenden Abstimmungen zu führen sind.

Des Weiteren befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet eine Bushaltestelle des ÖPNV. Die Lage muss im Zuge der neuen Zufahrt angepasst werden.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

In der Ziegelstraße liegen nach Angabe des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen zwei vorhandene Trinkwasserleitungen mit Nennweiten von DN 200. An diese kann das Plangebiet nach Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger angeschlossen werden.

Löschwasser:

Für ein Sondergebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand, in Anlehnung an eine Gewerbefläche, eine Löschwassermenge im Grundsatz von 96 m³/h über zwei Stunden notwendig. Bei der vorhandenen Größe der anliegenden Trinkwasserleitungen wird von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen.

Abwasser:

Derzeit befindet sich nach Angaben des zuständigen Abwasserzweckverbandes (AZV) im Bereich des Plangebietes kein öffentliches Abwassernetz, über das die Abwasserentsorgung der geplanten Handelseinrichtungen erfolgen könnte. Dazu werden vom AZV mehrere Varianten zu den Möglichkeiten der Abwasserentsorgung benannt. Bei der südlich des Plangebietes verlaufenden Freispiegelleitung handelt es sich um eine Regenwasserleitung, welche in die Mulde mündet. In diese Leitung könnten nur vollbiologisch vorbehandelte Abwässer eingeleitet werden. Dazu müsste eine Hochwasserpumpstation betrieben werden, um die Abwasserableitung jederzeit zu gewährleisten.

Die Einleitung in die Abwasserdruckleitungen, die über das Flurstück 126/58 verlaufen, kann aus technologischen Gründen nicht genehmigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist nur mittels Abwasserdruckleitung möglich. Die Einbindung muss in die öffentliche Abwasserleitung in der Ziegelstraße erfolgen.

Bezüglich einer evtl. gemeinsamen Nutzung der Abwasserdruckleitung (GFL-Recht 1) einschließlich der Pumpstation müssten privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

Die Regenwasserentsorgung ist im Verfahren noch abzustimmen.

Elektro:

Nach Angaben der MITNETZ STROM verläuft südlich des Plangebiets eine Mittelspannungsleitung, welche durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden soll.

Für die Versorgung der Planfläche ist die Stadtwerke Eilenburg GmbH zuständig.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 46 460 m²

davon	Sondergebiet - Handel	39 870 m ²
	Grünfläche	5.605 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	985 m ²

14. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

15. Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 10.05.2016



erarbeitet: Frau Sawatzki
IBS GmbH Eilenburg
Wilhelm-Raabe-Straße 2
04838 Eilenburg