

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 127/FB4/2016/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.11.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.12.2016	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Billigung und Beschluss zur Offenlage des Entwurfs
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 23.11.2016 einschließlich der Begründung vom 23.11.2016 und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Absatz 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sollen folgende Nutzungen dargestellt werden:

1. ein geplantes Sondergebiet Handel im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“,
2. eine geplante Wohnbaufläche im Bereich des in der Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 43 „Wohngebiet Am Grünen Fink“ sowie
3. ein geplantes Gewerbegebiet im Bereich der Fläche Schondorfer Mark im Rahmen der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK).

Bei der Aufstellung von B-Plänen (Punkte 1 und 2), die den Darstellungen des FNP widersprechen, fordert der Gesetzgeber die Änderung des FNP. Diese kann parallel zur Aufstellung der B-Pläne durchgeführt werden.

Für den Standort Schondorfer Mark (Punkt 3) gibt es den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“. Mit der Schließung des Marktkauf-Warenhauses im August 2014 verlor die Stadt einen erheblichen Anteil der regionalen Kundenbindung und einen wichtigen Faktor ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion. Es wird deshalb eine Funktionsverlagerung des bisher peripher gelegenen Einkaufszentrums an den Standort Ziegelstraße mit besserer stadtstruktureller Einbindung angestrebt (siehe Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zum B-Plan Nr. 42). Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde der Standort Ziegelstraße als Ergänzungsstandort zu den vorhandenen drei Zentralen Versorgungsbereichen festgelegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser Zielstellung muss konsequenterweise der Bereich des VEPs Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung (legt Nutzung für die nächsten 10 Jahre fest) angepasst werden, d. h. die zukünftige Entwicklung des Standortes soll sich weg vom zentrenrelevanten Einzelhandel in Richtung Gewerbenutzung entwickeln. Aus diesem Grund wird als erste Planungsstufe der FNP entsprechend geändert.

Verfahren:

- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 28.10.2016
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 08.11. und 09.11.2016 in Form einer Informationsveranstaltung

Terminkette:

05.12.2016	Offenlagebeschluss im Stadtrat (SR)
23.12.2016	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt
02.01. bis 02.02.2017	Offenlage Entwurf 2. Änderung FNP
13.03.2017	Vorberatung der Abwägung im Bauausschuss
03.04.2017	Abwägung im Stadtrat und Beschluss

Im Vorfeld der Sitzung des Bauausschusses wurde zunächst der Vorentwurf der Planunterlagen vom 29.09.2016 übergeben, auf dessen Grundlage die frühzeitige Behördenbeteiligung/Scoping erfolgte. In der Sitzung des Bauausschusses erfolgte die Auswertung der Stellungnahmen bezüglich ihrer Relevanz für die weitere Planung. Im Nachgang wurden die Planunterlagen überarbeitet und der Entwurf des Umweltberichts erstellt.

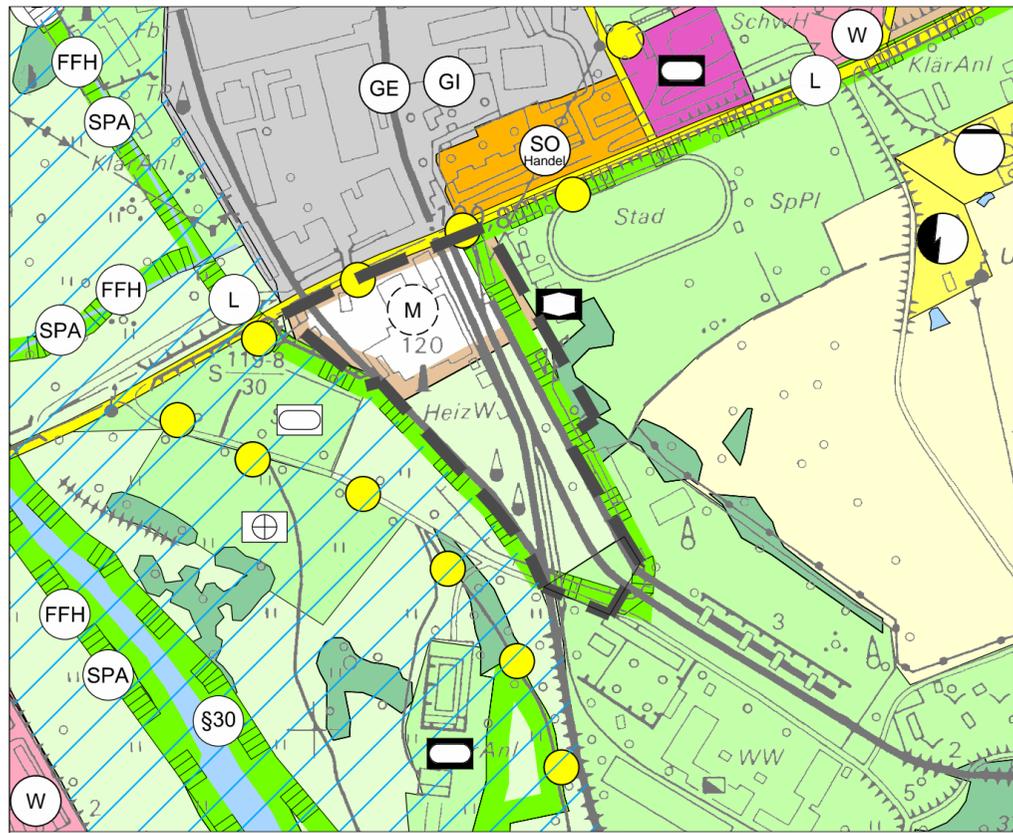
Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

- Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 23.11.2016
- Entwurf der Begründung vom 23.11.2016
- Entwurf des Umweltberichts vom 23.11.2016

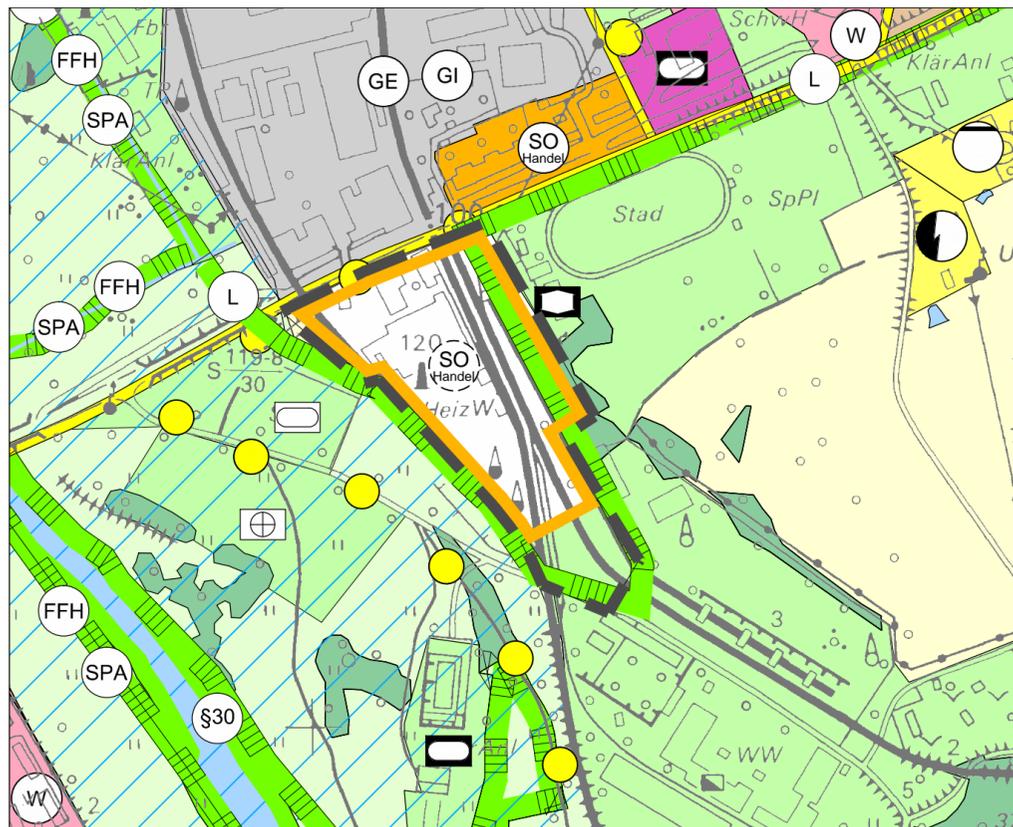
finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Die Kosten in Höhe von 9.500,- € sind im Haushalt 2016 geplant.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



wirksamer FNP von 2009



2. Änderung des FNP

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- | | | |
|----------------|----------------|--|
| Bestand | Planung | |
| | | Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
| | | Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) |
| | | 1-4 Nummerierung geplanter Flächen (siehe Begründung Teil A) |
| | | Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO) |
| | | Industriegebiete
(§ 9 BauNVO) |
| | | Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO) - hier Gebiet für großflächige Handelsbetriebe |

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- | | |
|----------------|--|
| Bestand | |
| | Flächen für den Gemeinbedarf |
| | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- | | |
|----------------|---|
| Bestand | |
| | Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Planung nachrichtlich vom Straßenbauamt übernommen) |
| | Örtlicher Hauptweg (hier Rad-Wanderweg) |

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) (nachrichtlich übernommen)

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| Bestand | |
| | Anlagen für die Ver- und Entsorgung |
| | Elektrizität |
| | Abwasser |

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- | | |
|----------------|-------------|
| Bestand | |
| | Grünflächen |
| | Sportplatz |
| | Festplatz |

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- | | |
|----------------|---|
| Bestand | |
| | Wasserflächen |
| | Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich übernommen)
(nach § 100 Abs. 3 SächsWG) |

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- | | |
|----------------|--|
| Bestand | |
| | Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland) |
| | Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland) |
| | Flächen für Wald |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- | | |
|-----------------------------|--|
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (nachrichtlich übernommen) |
| | Geschützte Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie |
| | Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 97/409/EWG |
| | Naturschutzgebiet |
| | Landschaftsschutzgebiet |
| | Geschütztes Biotop nach § 30 SächsNatSchG, flächig |
| | Geschütztes Biotop nach § 30 SächsNatSchG, linear |
| Sonstige Planzeichen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung |

Auftraggeber
Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg
Tel. (0 34 23) 652 0 Fax (0 34 23) 60 16 13

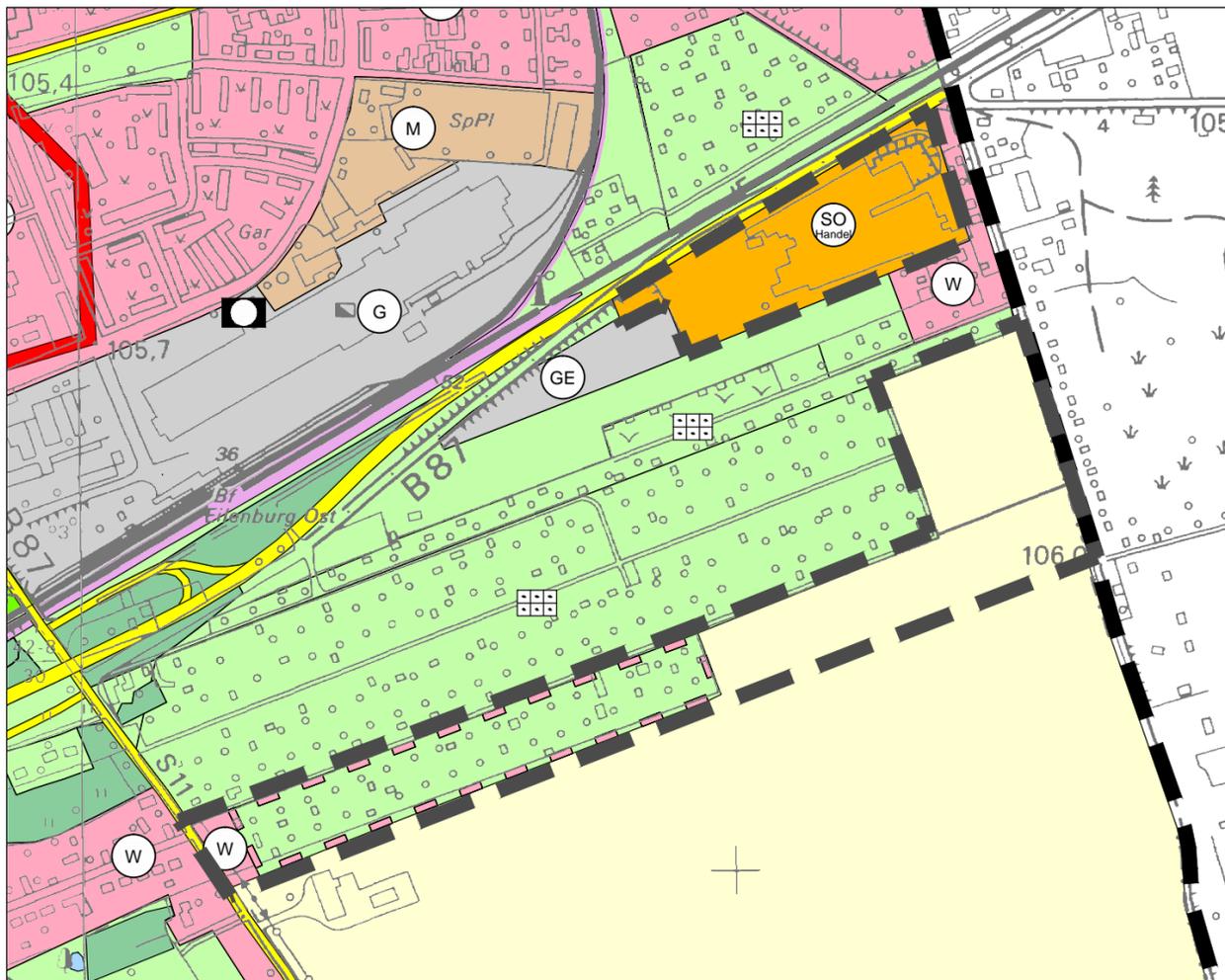
büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-11 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Auftragsnummer 15-140	Bearbeiter Selt/Kno
gezeichnet Selt	geprüft

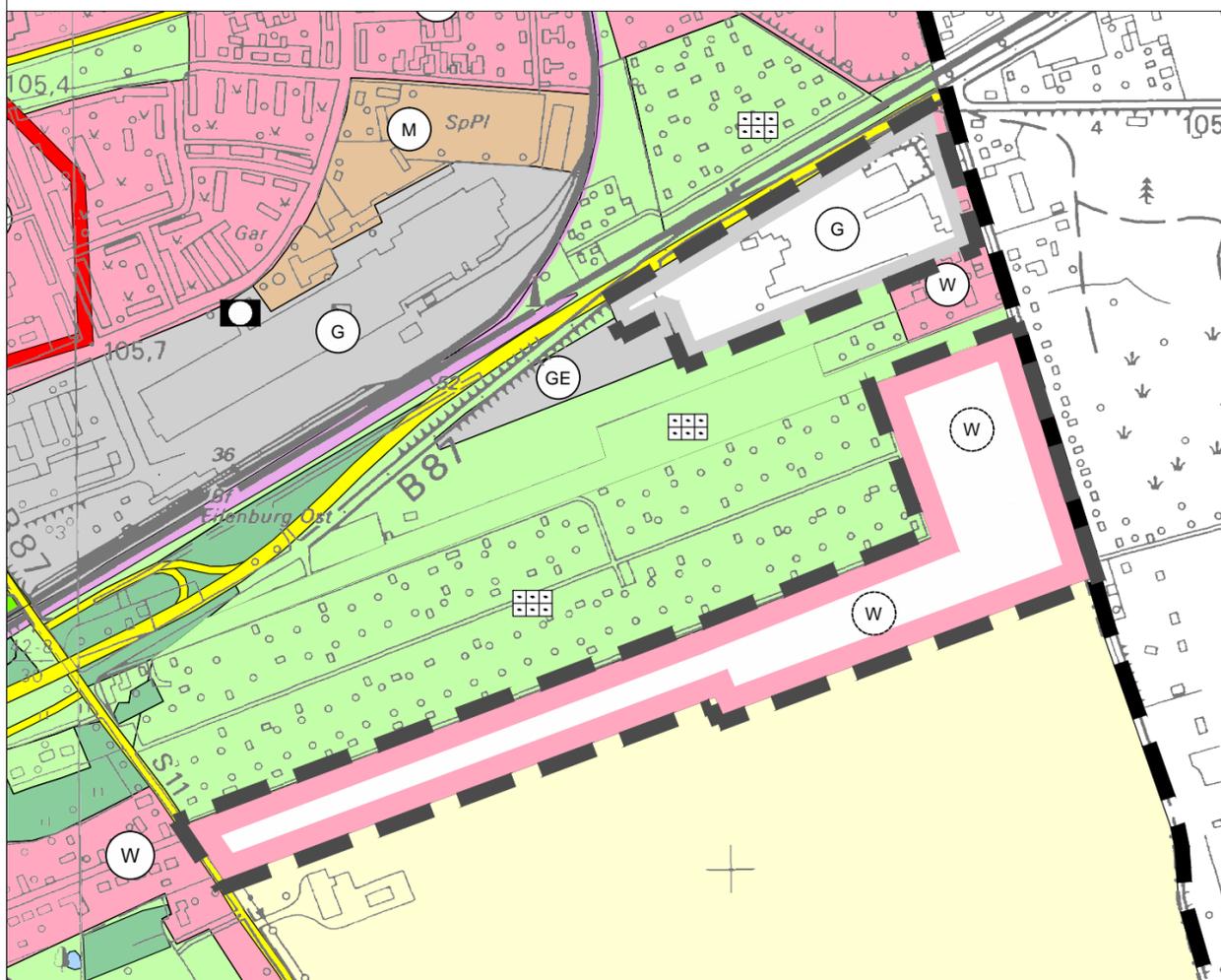
2. Änderung des FNP Eilenburg
Teil
"Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

Entwurf

Maßstab 1: 5.000	Plansteller (* pfl) fnp.plt	Blatt-Nr. 1
Plangröße in cm 33,1 x 59,0	Datum 23.11.2016	



wirksamer FNP von 2009



2. Änderung des FNP

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- | Bestand | Planung | Beschreibung |
|---------|---------|--|
| | | Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
| | | Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) |
| | | Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) |
| | | Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO) |
| | | Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO) - hier Gebiet für großflächige Handelsbetriebe |

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- | Bestand | Beschreibung |
|---------|------------------------------|
| | Flächen für den Gemeinbedarf |
| | Öffentliche Verwaltungen |

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- | Bestand | Beschreibung |
|---------|---|
| | Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Planung nachrichtlich vom Straßenbauamt übernommen) |
| | Bahnanlagen |

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- | Bestand | Beschreibung |
|---------|---------------------------------|
| | Grünflächen |
| | Sportplatz |
| | Dauerkleingarten |
| | Grünfläche mit Siedlungsbestand |

Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- | Bestand | Beschreibung |
|---------|--|
| | Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland) |
| | Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland) |
| | Flächen für Wald |

Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des FNP |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung |

Auftraggeber
Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg
Tel. (0 34 23) 652 0 Fax (0 34 23) 60 16 13

EileEilenburg

büro knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEXTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-11 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Auftragsnummer	15-140	Bearbeiter	Selt/Kno
gezeichnet	Selt	geprüft	

2. Änderung des FNP Eilenburg Teil
"Schondorfer Mark"
und
"Am Grünen Fink"

Entwurf

Maßstab	1: 7.500	Plotdatei (*.plt)	fnp.plt	2
Plangröße in cm	35,6 x 40,0	Datum	23.11.2016	

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg**



Projekt:

**2. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Eilenburg**

**Begründung (Entwurf)
(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)**

Erstellt:

November 2016

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. M. Seltmann

Projekt-Nr.

15-140

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	2
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Beschreibung der Änderungen.....	4
2 übergeordnete Planungen und Konzepte.....	5
2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung	5
2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)	7
3 Wohnraumentwicklung	8
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	8
3.2 Wohnbauflächen	11
3.3 Wohnbedarfseinschätzung.....	11
3.4 Wohnbaulandentwicklung	11
3.5 geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	13
3.6 Begründung der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche	15
4 Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen	17
5 Form der Genehmigungsunterlage	17
6 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse nach §§ 3 und 4 BauGB.....	18
7 Hinweise.....	20
8 Quellen	22

Anlage: wesentliche umweltrelevante Informationen

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Insbesondere sollen folgende Planungsziele in der 2. Änderung erreicht werden:

- Darstellung der Fläche südlich der Ziegelstraße als Sondergebiet „Handel“
- Darstellung des Sondergebietes „Schondorfer Mark“ als gewerbliche Baufläche
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eilenburg
- Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Grüner Fink“
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 38.

Anlass der 2. Änderung des FNP ist zum einen die bauleitplanerische Umsetzung des am 06.06.2016 durch den Stadtrat der Stadt Eilenburg beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel.

Die Stadt Eilenburg will damit als Mittelzentrum der Versorgungsfunktion des Umlandes gerecht zu werden ohne dabei das eigene Stadtzentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche einem Verdrängungswettbewerb auszusetzen.

Das EHK weist zwischen den Stadtteilen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost einen Ergänzungsstandort südlich der Ziegelstraße aus. An diesem Standort soll in der 2. Änderung des FNP das Sondergebiet Handel Ziegelstraße dargestellt werden.

Gleichzeitig soll gemäß des EHK der bisherige Sondergebietsstandort „Schondorfer Mark“ zukünftig als Gewerbegebiet weiter genutzt werden. Somit wird die Fläche in der 2. Änderung des FNP als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die bestehende Nutzung besteht jedoch passiver Bestandsschutz der eine weitere Nutzung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Ziel des EHK ist es, durch städtebauliche Steuerung die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe entweder auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf den Ergänzungsstandort zu konzentrieren. Folglich sind in allen Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen oder –weiterentwicklungen auszuschließen. In dieser Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen ist auch die Nachnutzung des bisherigen Sondergebietes „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen.

Ein weiterer städtebaulicher Grund für die 2. Änderung des FNP ist eine bedarfsgerechte zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen.

Im Bereich der Straße „Am Grünen Fink“ soll deshalb eine neue Wohnbaufläche entwickelt werden. Aufgrund der anliegenden Erschließung und den bereits lückenhaft vorhandenen Wohngebäuden gab es seit mehreren Jahren von einigen Eigentümern Anfragen zu Nutzungsänderungen bzw. Anträge zum Neubau von Wohnhäusern, um sich dauerhaft anzusiedeln. Durch den Wegfall der Südvariante der Bundesstraße B 87 ist nun die Entwicklung als Wohnbaufläche möglich. Außerdem bietet die Stadt Eilenburg einen S-Bahnanschluss mit dem innerhalb von 25 Minuten das Stadtzentrum von Leipzig erreicht werden kann.

1.2 Beschreibung der Änderungen

In der Folge werden die 3 Teilbereiche der 2. Änderung des FNP näher beschrieben.

Sondergebiet „Handel“ Ziegelstraße

Die derzeit im wirksamen FNP als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellte Fläche soll in der 2. Änderung des FNP Teil „SO Handel Ziegelstraße“ als Sondergebiet „Handel“ dargestellt werden. Das Plangebiet beinhaltet das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW). Die Gebäude des ehemaligen Chemiewerkes wurden in der Zeit von 2000 bis 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch wurde jedoch nicht durchgeführt.

Die Teiländerung des FNP wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende aufgeführte Planungsziele verfolgt. Hauptziel der Ausweisung eines Sondergebietes „Handel“ für die Stadt Eilenburg ist die Rückgewinnung der regionalen Kundenbindung, die durch die Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf im Bereich der „Schondorfer Mark“ zurückgegangen ist.

Das Sondergebiet „Handel“ soll städtebaulich das Stadtgebiet zusammenwachsen lassen. Durch die Teilung der Stadt durch die Gewässer 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 Industriebranche 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 Lebensmittelvollsortimenter mit einer größeren Verkaufsfläche, welcher derzeit kaum an anderen Standorten möglich ist. Durch die zentrale Lage, die günstige Verkehrsanbindung über die Kreisstraße und den unmittelbaren ÖPNV-Anschluss ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen sehr gut geeignet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4,65 ha. Im Bereich des Sondergebietes soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² sowie ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m² entstehen.

Im nördlichen Geltungsbereich der Teiländerung werden 4,0 ha als Sondergebiet „Handel“ dargestellt und im südlichen Teil des Geltungsbereiches 0,6 ha als Grünfläche. Desweiteren befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“, dies ist jedoch in der Örtlichkeit eine nicht nachvollziehbare Grenze. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) überprüft derzeit die Grenzverläufe des Landschaftsschutzgebietes und nimmt entsprechende Korrekturen vor. Diese Korrektur sieht vor, die Grenze des LSG „Mittlere Mulde“ entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zu führen. Sollte diese Korrektur im laufenden Verfahren erfolgen, so wird die korrigierte Darstellung in die 2. Änderung des FNP Teil „SO Handel Ziegelstraße“ übernommen. Desweiteren befindet sich der Teilbereich der 2. Änderung des FNP gemäß § 75 SächsWG in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gemäß Karte 14 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN 2008.

gewerbliche Baufläche „Schondorfer Mark“

Das Plangebiet beinhaltet die Fläche des ehemaligen aufgegebenen Vollsortimenters mit Parkplatz und den noch im Plangebiet befindlichen Baumarkt. Derzeit wird die Fläche im wirksamen FNP als Sondergebiet „Handel“ dargestellt.

Das EHK sieht vor, die zukünftigen größeren Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Somit ist eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Plangebietes städtebaulich nicht erwünscht und daher zukünftig auszuschließen. Als Ausnahme können Nutzungen zulässig sein, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Für das vorliegende Teilplangebiet besteht jedoch ein passiver Bestandsschutz. Demnach wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ geregelt. Dieser setzt Größendimensionierung der Verkaufsfläche und zulässige Betriebstypen fest.

Unzulässig sind jedoch jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Betriebstypen, Sortimentsveränderungen).

Mittelfristig ist, abgestimmt auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben.

Der gesamte Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha und soll in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Bei der Planung des Neubaus der B 87n nördlich des Plangebietes der „Schondorfer Mark“ ist zukünftig von einem 3-streifigen Ausbau der bestehenden B 87 auszugehen.

Zukünftige Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung, durch Immissionen des Gewerbegebietes, müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Gutachten bzw. Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Wohnbaufläche „Grüner Fink“

Die derzeit im wirksamen FNP als Grünfläche mit Siedlungsbestand und Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche soll in der 2. Änderung des FNP Bereich „Grüner Fink“ als Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, dargestellt werden. Mit der Änderung soll in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Am Grünen Fink“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von individuellem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Dabei können auf den bereits bebauten und den noch unbebauten Flächen, ca. 50 bis 70 Wohnhäuser entstehen.

Das Teilplangebiet „Am Grünen Fink“ hat eine Gesamtgröße von 10,1 ha. Die Fläche wird vollständig (10,1 ha) als Wohnbaufläche dargestellt.

2 übergeordnete Planungen und Konzepte

2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Gemäß LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013) Ziel Z 2.1.3.7, ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen und ist als solches zu entwickeln. Mit der Planung des „SO Handels Ziegelstraße“ nimmt die Stadt Eilenburg ihre Verantwortung als Mittelzentrum wahr und sichert mit dieser Planung die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge in einer zumutbarer Entfernung. Zum Mittelbereich der Stadt Eilenburg zählen, neben der Stadt Eilenburg selbst die Gemeinden Laußig, Zschepplin und Doberschütz sowie anteilig die Stadt Bad Dübener Heide und die Gemeinde Jesewitz (Ziel 1.3.1 LEP Sachsen 2013).

Gemäß dem Ziel Z 2.3.2.1 des LEP Sachsen 2013 kann die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausweisen.

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 (RP/WS 2008) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig–Torgau eingestuft.

Der RP/WS 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, dafür: *„Die Inanspruchnahme unverbaubarer 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 ...“

Die 2. Änderung des FNP und die damit verbundene Ausweisung der Teilplangebiete Sondergebiet „Handel“ Ziegelstraße sowie die Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Schondorfer Mark“ werden diesem Ziel gerecht, da die im Geltungsbereich SO „Handel“ Ziegelstraße befindliche Industriebrache revitalisiert werden und die Fläche des ehemaligen Vollsortimenters weiter genutzt werden kann.

Gemäß LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013) Z 1.3.7 sind die Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Gemäß der Erläuterung des LEP 2013 zu diesem Ziel soll dieses Standortssystem (Mittelzentren) im Interesse von Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden. Diesem Ziel kommt die Stadt Eilenburg mit der Ausweisung der neuen Wohnbaufläche nach indem so zentrennah individuelle Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt wird.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.10 des LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013, ist die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Bereich „Grüner Fink“ folgt die Stadt Eilenburg diesem Ziel. Die Anbindung an das Oberzentrum Leipzig ist in diesem Fall nicht nur durch die B 87 gegeben, sondern auch durch die Anbindung an den SPNV. Durch diesen Anschluss ist es möglich das Stadtzentrum von Leipzig innerhalb von ca. 25 Minuten, von Eilenburg aus, zu erreichen.

Die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 03.11.2016 stimmt der geplanten Siedlungsentwicklung im Bereich der „Am Grünen Fink“ zu, da die Entwicklung von Wohnbauflächen in Eilenburg über die natürliche Bevölkerungsentwicklung und über die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und des Bedarfes der ortsansässigen Gewerbetreibenden hinaus geht. Gemäß der mittelzentralen Einstufung der Stadt Eilenburg (Ziel 2.2.1.6 LEP 2013) ist diese Planung zulässig.

Folgende allgemeine Festlegungen sind im Regionalplan Westsachsen (RP/WS 2008) verankert:

Ziel Z 2.3.1:

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Ziel Z 2.3.3:

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“

Grundsatz G 2.3.6

„Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass die vom Oberzentrum Leipzig ausgehende Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln können.“

Diesem Ziel folgt die Stadt Eilenburg, indem in der 2. Änderung des FNP die geplante Wohnbaufläche „Am Grünen Fink“ dargestellt wird.

Der Entwicklung des Oberzentrums Leipzig als Schwarmstadt zeigt, dass zukünftig ein Mehrbedarf an individueller Wohnbaufläche im Leipziger Umland besteht. Auch aus diesem Grund will die Stadt Eilenburg die verkehrsgünstig gelegene Fläche als Wohnbauland entwickeln.

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach WHG und BNatSchG.

Gemäß dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsens 2008 berücksichtigt die Planung „Am Grünen Fink“ folgendes Ziel:

Ziel Z 2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche „Am grünen Fink“ folgt die Stadt Eilenburg diesem Ziel. Durch den S-Bahnanschluss der Stadt Eilenburg ist das Stadtzentrum von Leipzig innerhalb von 25 Minuten erreichbar.

2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Eilenburg beschlossen am 06.06.2016 (Beschluss Nr. 42/2016) aus dem Jahr 2015, sieht für den Standort an der Ziegelstraße einen Ergänzungsstandort vor. Dieser liegt in Eilenburg-Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg-Mitte. Er nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein und erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

In der Leitlinie 5 des o.g. Konzeptes wird mit Hinblick auf den Ergänzungsstandort aufgeführt, dass die planungsrechtliche Absicherung des Ergänzungsstandortes durch Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten erfolgen soll.

Im Ergänzungsstandort Ziegelstraße werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert und eine definierte Funktionszuweisung ausgerichtet an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführt.

Die Mittelzentralen Versorgungsfunktionen sollen zukünftig in der Stadt Eilenburg ergänzend zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vom Ergänzungsstandort Ziegelstraße wahrgenommen werden.

Mit seiner Lage ist der Standort über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss.

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 nicht zentren relevantem Kernsortiment vorgesehen.

Durch die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen Einkaufszentrums „Schondorfer Mark“ wird das Ziel der stärkeren Konzentration und Innenentwicklung verfolgt und damit die städtebaulich unerwünschte Zersiedelung von vorhandenen Standorten unterbunden.

Mit dem neuen, stadtstrukturell eingebundenen Ergänzungsstandort Ziegelstraße bestehen auch für nicht zentrenrelevante Anbieter umfassende Entwicklungsperspektiven.

In den weiteren Gewerbegebieten sind folglich Einzelhandelsnutzungen oder –weiterentwicklungen auszuschließen. In diese Steuerung von Einzelhandelsansiedlung ist auch die Nachnutzung des bisherigen Sondergebietes „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind folgende Regelungen zum Schutz der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur notwendig:

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten:

- In den Gewerbegebieten der Stadt Eilenburg (Industrie- und Gewerbegebiet „Eilenburg Nord-Ost“, Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ sowie in den nicht zum Ergänzungsstandort Ziegelstraße zählenden Baugebieten des Industrie- und Gewerbegebiet „Kunststoffcenter am ECW Wasserturm“) sind Einzelhandelsnutzungen im Regelfall auszuschließen.
- Ausnahmsweise sind Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Passiver Bestandsschutz für Sondergebiet „Schondorfer Mark“:

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“. Dieser setzt Größendimensionierung der Verkaufsfläche und zulässige Betriebstypen fest.
- Zukünftig unterliegt dieser Standort dem Bestandsschutz im Sinne eines passiven Bestandsschutzes. Eine Nachnutzung durch die genehmigten Betriebstypen des Einzelhandels ist möglich, geschützt ist den Erhalt des Istzustandes.
- Unzulässig sind jedoch jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Betriebstypen, Sortimentsveränderungen).
- Mittelfristig ist, abgestimmt auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben.

Mit der Umsetzung der 2. Änderung der FNP Teile „SO Handel Ziegelstraße“ und „Schondorfer Mark“ wird das Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Eilenburg konsequent umgesetzt.

Der Punkt 7.2 sowie die Anlagen 8.1 und 8.2 werden ersatzlos gestrichen, da am 06.06.2016 das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg durch den Stadtrat beschlossen wurde. Auf Seite 25 der Begründung zum FNP von 2011, Kapitel 4.4 ist der letzte Punkt des Anstrichs „Städtische Studien, Konzepte und Planungen“ zu ändern in: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)“

3 Wohnraumentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bedeutender Indikator für die Entwicklung der Stadt Eilenburg ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen. Wie im Diagramm 1 zu sehen ist, verläuft die Einwohnerentwicklung bis 2014 negativ. Es ist jedoch anzumerken, dass der Rückgang der Einwohnerzahlen seit 2008

rückläufig ist. Es ist also zu erwarten, dass sich die Einwohnerzahl auf einem Niveau bei ca. 15.000 Einwohnern stabilisiert.

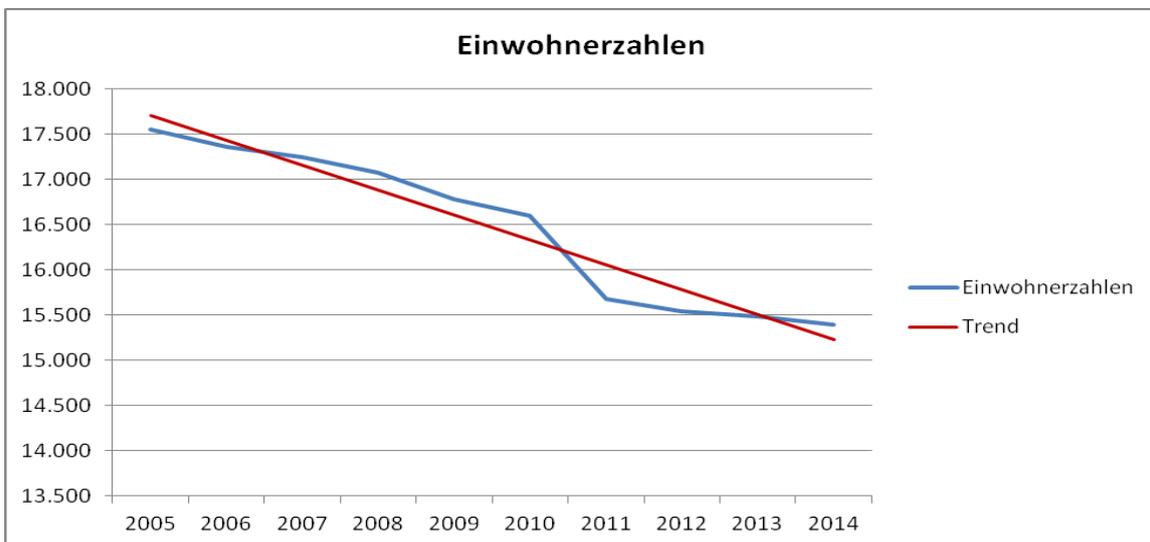


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung im Planungsgebiet von 2005 bis 2014

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Erhebungen der Stadt Eilenburg

Im Diagramm 2 wird aufgezeigt, dass sich in den vergangenen vier Jahren, eine Umkehr im Saldo der Weg- und Zuzüge eingestellt hat. Mit dieser Umkehr kann von einer prognostizierten Stabilisierung der Einwohnerzahlen gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Variante 1 (Tabelle 4) ausgegangen werden. Grundsätzlich ist damit eine positive Tendenz erkennbar.

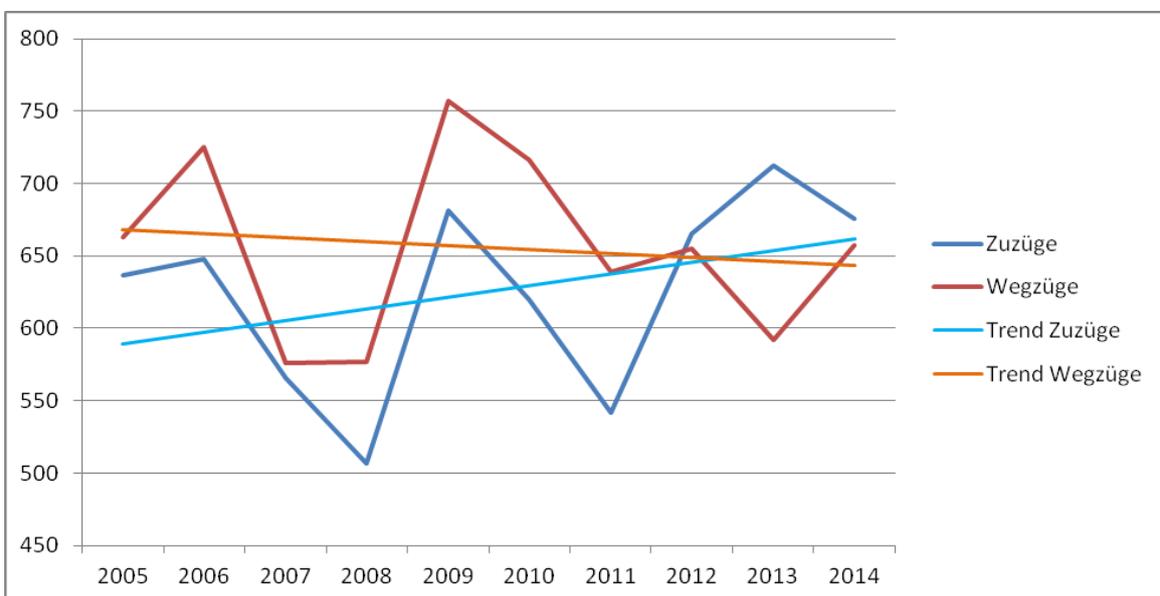


Diagramm 2: Zu- und Fortzüge 2005 bis 2014

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Erhebungen der Stadt Eilenburg

Im Diagramm 3 werden die Geburten- und Sterberaten dargestellt. In den vergangenen drei Jahren erfolgte eine Steigerung der Geburten. Jedoch steigen auch die Sterbefälle an. In der Auswertung der Tabelle 3 kann festgestellt werden, dass sich die Differenz im Durchschnitt bei ca. 109 einpendelt.

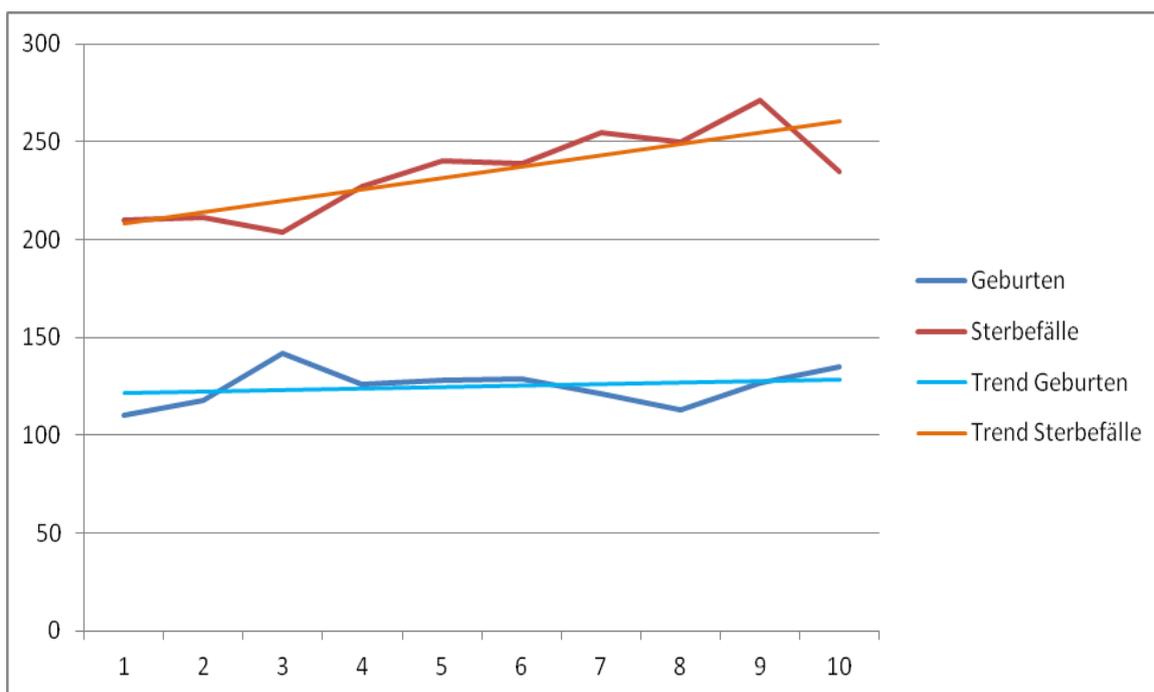


Diagramm 3: Geburten- und Sterberate 2005 bis 2014

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Erhebungen der Stadt Eilenburg

Für die Stadt Eilenburg wurden in der 6 Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2 Varianten ermittelt (Tabelle 4), wie die zukünftige Einwohnerentwicklung der Stadt Eilenburg verlaufen könnte.

In Variante 1 wird angenommen, dass sich die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei 15.000 Einwohner einpendelt und in der Variante 2 (im Jahr 2030) bei ca. 14.300 Einwohnern.

Noch in der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wurde die demographische Entwicklung schlechter vorausgesagt, sodass nun von einem geringeren Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden kann.

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	15,5	100,6	15,3	99,4
2016	15,6	101,1	15,2	98,8
2017	15,6	101,5	15,1	98,3
2018	15,7	101,7	15,1	97,8
2019	15,7	101,8	15,0	97,3
2020	15,7	101,8	14,9	96,9
2021	15,6	101,7	14,8	96,4
2022	15,6	101,4	14,8	96,0
2023	15,5	101,0	14,7	95,6
2024	15,5	100,4	14,6	95,1
2025	15,4	99,9	14,6	94,7
2026	15,3	99,4	14,5	94,4
2027	15,2	98,9	14,5	94,0
2028	15,2	98,5	14,4	93,6
2029	15,1	98,1	14,4	93,2
2030	15,0	97,7	14,3	92,9

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016

3.2 Wohnbauflächen

Für die Prognose des Wohnungsbedarfs sind neben Kenntnissen über den derzeit existierenden Wohnungsmarkt auch die noch zu erwartenden Neubauaktivitäten zu berücksichtigen. Die Stadt verfügt innerhalb der Stadtteile über Areale, die noch unbebaut sind.

Die Bauanträge für Wohnungsbauvorhaben der letzten Jahre belegen, dass ein steigender Bedarf am individuellen Eigenheimbau besteht (siehe Punkt 3.6).

3.3 Wohnbedarfseinschätzung

Zukünftig ist ein Bedarf an Wohnraum im Bereich der Stadt Eilenburg zu erwarten.

Für die Wohnbedarfseinschätzung im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist vor dem Hintergrund der bestehenden Haushaltsstruktur und der Bevölkerungszusammensetzung davon auszugehen, dass der Bedarf im Bereich des Geschosswohnungsbaus im innerstädtischen Bereich gedeckt werden kann.

Gemäß der Angaben der Stadt ist ein steigender Bedarf im Bereich des generationenübergreifenden Wohnens (mit Fahrstuhl, innenstadtnah, barrierefrei, mit Dienstleistungen im Haus oder unmittelbarer Nähe) erkennbar. Diese Nachfrage wird sich in den nächsten Jahren verstärken. Die Nachfrage für Geschosswohnungen konzentriert sich auf den sanierten Wohnungsbestand. Dies gilt insbesondere für junge Leute und junge Familien, die kostengünstigen Wohnraum suchen.

Entgegen der Darstellung im FNP der Stadt Eilenburg sowie der Darstellung im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Eilenburg (SEKO 2014) besteht über die Nachfrage nach 2 Raumwohnungen hinaus durchaus auch wieder eine Nachfrage nach 3- und 4-Raumwohnungen die vorwiegend durch junge Familien nachgefragt werden. Auch diese Nachfrage kann durch Sanierung bzw. ergänzenden Geschosswohnungsbau oder eine Lückenbebauung/Ersatzbebauung im innerstädtischen Bereich nachgekommen werden.

3.4 Wohnbaulandentwicklung

Im wirksamen FNP der Stadt Eilenburg werden derzeit 3 geplante Wohnbauflächen und 3 geplante gemischte Bauflächen dargestellt und demnach lediglich 120 geplante WE insgesamt.

Es wurden zwei kleine Bauflächen zur maßvollen Abrundung des Ortsteiles Behlitz unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen dargestellt. Diese ca. 2,3 ha großen Flächen mit einer möglichen Anzahl von maximal 28 WE sollen nur nach tatsächlichem Bedarf in Anspruch genommen werden. Dieser Bedarf bestand bis jetzt jedoch nicht

In der Vergangenheit konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich Eilenburg-Berg. Hier wurde die Verkehrslagegunst, lokal über die B 107 und B 87 sowie regional durch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig, die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Schanzberg“ und die guten Lagebeziehungen zum Stadtzentrum (Einkaufen) und Stadtpark (Naherholung) als besonderes Potenzial gesehen.

Ausgeschlossen von einer Siedlungsentwicklung sind angesichts der natürlichen Gegebenheiten die Bereiche in der Muldenaue (Überschwemmungsgebiete gemäß WHG und SächsWG und naturschutzfachlich wertvolle Bereich). Auch eine weitere Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung ist unmöglich, da unmittelbar angrenzend sich bereits Bereiche der Gemeinde Doberschütz befinden.

Darstellung der Bebauungsplangebiete

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der nachfolgenden Tabelle werden alle rechtskräftigen Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne mit Ausweisung von Wohnbauflächen dargestellt. In der Spalte „Verfügbar“ erfolgt eine Kennzeichnung ob noch freie Bauflächen im Bereich des B-Plangebietes vorhanden sind. Die Bezeichnung „voll“ bedeutet, dass mehr als 90 % der verfügbaren Fläche verkauft oder bebaut ist.

Bezeichnung	Aktueller Verfahrensstand	Art des B-Planes	Verfügbar
B-Plan Nr. 1 "Torgauer Straße Nord"	Rechtskraft seit 23.12.1994 letzte Änderung rechtskräftig seit 31.08.2001	Wohnungsbau Handel und Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 8 "Leipziger Straße Nord"	Rechtskraft seit 14.05.1999	Wohnungsbau Handel und Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" – Teil I	Rechtskraft seit 05.12.1997 letzte Änderung rechtskräftig seit 21.07.2000	Wohnungsbau (individuell, Mehrgeschosswohnungsbau) Gemeinbedarfsfläche, Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 9.2 "An der Leipziger Höhe" - Teil II	Rechtskraft seit 19.10.2007	Wohnungsbau (individuell) Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 14 "Sportzentrum Eilenburg"	Rechtskraft seit 24.02.1995	Wohnungsbau (individuell) Stadion	voll
B-Plan Nr. 17 "MI Steinstraße"	Rechtskraft seit 03.02.1995	Wohnungsbau Handel und Gewerbe	aufgehoben
B-Plan Nr. 19.2 "Campingplatz"	Rechtskraft seit 19.09.2003	Wohnungsbau individuell, Freizeitnutzung (Freibad, Campingplatz, Wasserski)	voll
B-Plan Nr. 27 Wohngebiet "An der Schlossaue"	Rechtskraft seit 06.04.2001	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 28 "Dorotheenstraße- ehemalige Gärtnerei"	Rechtskraft seit 04.01.2002	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan K 1 "An den Behlitzer Fichten"	Rechtskraft seit 13.12.1996	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan K 2 "Kospa - Siedlung"	Rechtskraft seit 27.07.1994	Wohnungsbau (individuell)	aufgehoben
B-Plan K 3 "Am Graben"	Rechtskraft seit 07.04.1996	Wohnungsbau (individuell)	aufgehoben
V/E-Plan Nr. 9 "Am Mühlgraben"	Rechtskraft seit 30.07.1993	Wohnungsbau (individuell)	voll
V/E-Plan Nr. 11 "Am Mansberg"	Rechtskraft seit 03.11.1995 letzte Änderung rechtskräftig seit 24.01.1997	Wohnungsbau (individuell)	voll
V/E-Plan Nr. 12 "Breitscheidstraße"	Rechtskraft seit 01.03.1996 letzte Änderung rechtskräftig seit 28.02.1997	Wohnungsbau (individuell)	voll
V/E-Plan "Wohnsiedlung Zschettgau"	Rechtskraft seit 03.05.1995	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 25 Wohnanlage „Auenblick Wilhelm-Grune- Straße“	Rechtskraft seit 04.07.2014	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“	Rechtskraft seit 11.04.2014	Wohnungsbau (individuell) und MI (Ärztehaus)	geringfügig vermarktet
B-Plan Nr. 35 „Ehemalige Gärtnerei Martinstraße“	Rechtskraft seit 28.10.2011	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 40 „Am Mühlgraben II“	Rechtskraft seit 14.09.2012	Wohnungsbau (individuell)	voll

Tabelle 6: Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne
Quelle: Stadt Eilenburg 2016

Wie der Tabelle 6 entnommen werden kann, ist der dringende Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) offensichtlich, da bis auf den Bereich des B-Plans Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“, alle Plangebiete bereits „voll“ sind oder aufgehoben wurden.

3.5 geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

geplante Wohnbauflächen

Darstellung im Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen umfassen nach § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete. Innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich u.a. kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe. Andererseits umfassen auch gemischte Bauflächen, in erheblichem Umfang Wohngebäude. Diese spielen insbesondere bei der Wohnraumermittlung eine Rolle.

Gemäß BauGB sind unter den verschiedenen Belangen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Damit ist einerseits der weitere Bedarf an Wohnraum in der Stadt zu beschreiben und andererseits verbleibende städtebauliche Spielräume für eine Erweiterung der Siedlungsflächen auszuloten. Ein Mittelzentrum sollte über einen gewissen, wenn auch angesichts der demografischen Entwicklung geringfügigen Entwicklungsspielraum verfügen. Bei den als geplante Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereichen handelt es sich zum Einen um Abrundungsflächen (Behlitz) und zum Anderen um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche (Getränkewerk). Die zukünftigen Eigenheimstandorte sind durch Straßen und Medien erschlossen.

Nr.	Lage	Fläche in ha	WE
1	Wohnbaufläche „Neue Welt“	0,6	8
2	Behlitz-Süd	0,7	11
3	Behlitz-Nord	1,0	9
	Gesamt	2,3	28

Tabelle 7: geplante Wohnbauflächen

* **Annahme:** Fläche/ 750 m² Grundstücksgröße inkl. Erschließung

** **Annahme:** Erschließungslänge (Straße)/15 m Grundstücksbreite

Wohnbaufläche „Neue Welt“ (W 1)

Das Gebiet stellt zum überwiegenden Teil eine Brachfläche des abgerissenen ehemaligen Getränkewerkes Eilenburg dar. Die angrenzenden Flächen sind bereits mit individuellen Wohngebäuden bebaut bzw. werden als Gärten genutzt. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Behlitz (W 2/W 3)

Die geplanten Wohnbauflächen im OT Behlitz stellen zwei Abrundungsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung dar. Damit wird die Form eines geschlossenen Siedlungskörpers beibehalten. Diese Flächen sind die einzigen geplanten Wohnbauflächen im ländlichen Bereich.

Durch ihre Lage an einer vorhandenen Straße ist die Erschließung gesichert.

Neben der Kernstadt sichert der Versorgungskern im Ortsteil Zschettgau, das Bürgerbegegnungszentrum Lebens(t)raum mit einer Kindereinrichtung, einem

Bürgerzentrum mit Vereinssitz, Räumen für die Feuerwehr und dem Sitz des Ortschaftsrates die Versorgung des Ortsteils.

geplante gemischte Bauflächen

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Struktur der Stadt ist in vielen Teilbereichen durch ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet. Insbesondere im innerstädtischen Bereich und entlang der Hauptverkehrsstraßen sind beide Funktionen derart eng verzahnt, dass die Eigenart des Baugebietes einer gemischten Baufläche gemäß § 6 BauNVO entspricht. Beim engen räumlichen Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten kann es zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen. Andererseits garantiert eine Durchmischung der Funktionen „kurze Wege“. Im Flächennutzungsplan werden diese Aspekte berücksichtigt, indem bestehende Funktionsmischungen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus werden auch in Entwicklungsbereichen, in denen eine Neu- oder Wiedernutzung ansteht, zum Teil gemischte Bauflächen dargestellt. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen (M) können in nachfolgenden Bebauungsplänen Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO) und Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO) entwickelt werden. Die gemischten Bauflächen besitzen unterschiedliche Gebietscharaktere. Zum Einen werden die zentralen Bereiche der Orte und Ortsteile als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier ergibt sich die Darstellung überwiegend aus einer Mischung aus zentralen Einrichtungen (Geschäften, Dienstleistungen) und Wohnen. Oft liegen diese Nutzungen für Geschäfte und Dienstleistungen im Erdgeschoss, während sich in den oberen Geschossen Wohnungen befinden. Zum Anderen werden diejenigen Gebiete erfasst, die durch eine Mischung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind.

Über die zentralen Bereiche hinaus werden weitere Teilbereiche als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies sind bestehende oder geplante Bereiche mit einem zumeist sehr engen Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten. Diese Bereiche können auch immissionsschutzrechtliche Probleme aufweisen, die jedoch im Rahmen von Planungen oder Betriebsverlagerungen oder –aufgaben ausgeräumt werden konnten bzw. können. Ziel der Stadt ist es, die gemischten Bereiche so weit wie möglich zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gemischte Strukturen weisen eine Reihe von Vorteilen auf. Die verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen liegen in gemischten Bereichen dicht beieinander und ergänzen sich. Bei eventuell bestehenden Konflikten müssen beide Nutzungen Einschränkungen hinnehmen. Im Rahmen weiterführender Bauleitplanungen ist es möglich und unter Umständen auch notwendig, konkurrierende Nutzungen kleinräumig planungsrechtlich zu regeln und Konfliktlösungen zu erarbeiten. In Eilenburg sind gemischte Bereiche in allen Stadtteilen vorhanden.

Nr.	Lage	Fläche in ha	WE
1	östlich des Bahngleises Eilenburg-Bad Düben (FEZ) *	13,8	60
2	Dübener Landstraße, ehemalige Regenbogenschule *	3,0	20
4	Rödgener Landstraße (südlich des Opel-Autohauses) *	1,8	12
	Gesamt	18,6	92

Tabelle 8: geplante gemischte Bauflächen

* **Annahme:** Hälfte der geplanten Fläche/750 m², außer M1 → ein Drittel (Gewerbe, Wohnen, Freizeit) der geplanten Fläche/750 m²

Standort östlich des Bahngleises Eilenburg-Bad Düben (M 1)

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“ (Planungsstand: Entwurf 27.06.1997), für den in der

Vergangenheit die Planung in Teilbereichen fortgeführt wurde. Das geplante Mischgebiet befindet sich in dem Bereich, für den es noch keine weiterführenden Planungen gibt. Es wird charakterisiert durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen, wie die Agrarhandel GmbH Glesien (überwiegend Lagerbereiche), die bereits vorhandenen Wohngrundstücke Am Plan und die brachliegende Fläche des Betriebes der ehemaligen Bau-GmbH. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ausgewogenes Mischgebiet unter Berücksichtigung aller bereits vorhandenen Nutzungen geschaffen werden. Dabei gilt das Interesse nach wie vor der Ansiedlung freizeitorientierter Nutzungen, um dem ursprünglichen Planziel, der Entwicklung eines Freizeit- und Erholungszentrums, auch zukünftig zu entsprechen. Im rechtswirksamen Teil-FNP war der Bereich des Betriebes der ehemaligen Bau GmbH noch als Gewerbefläche dargestellt. Da sich jedoch nicht abzeichnet, dass es eine gewerbliche Nachnutzung geben wird, wurde die Darstellung einer gemischten Baufläche favorisiert, um mehr Spielraum für die drei Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe, Freizeit zu haben. Bei der Wohnform wird davon ausgegangen, dass hier hauptsächlich Einfamilienhausbebauung entstehen würde.

Standort Dübener Landstraße, ehemalige Regenbogenschule (M2)

Die Grundschule "Am Regenbogen" wurde 2000 für den Schuldienst geschlossen und 2006 abgerissen. An diesem Standort soll sich eine Mischbaufläche für evtl. zwei- oder mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und das Wohnen nicht störendes Dienstleistungsgewerbe entwickeln.

Standort südlich der Ziegelstraße, ehemaliges Kraftwerk ECW (M 3)

Auf die weitere Darstellung als gemischte Baufläche M 3 wird verzichtet.

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP Teil „Ziegelstraße“ soll die Fläche zukünftig als Sondergebiet „Handel“ dargestellt werden.

Standort Rödgener Landstraße südlich des Opel-Autohauses (M 4)

Der Planungsansatz für eine geplante gemischte Baufläche entstand bereits zu Beginn der 90er Jahre. Durch die Lage zwischen der B 107 und der K 7442 ist sie verkehrsseitig erschlossen. Der vorhandene Verkehrslärm und die gewerbliche Nutzung im Umfeld (Gewerbe- und Industriegebiet „Am Schanzberg“, Frankenbrunnen, Autohaus mit Werkstatt und Waschanlage) verursachen eine gewisse Lärmbelastung, die die mögliche Wohnnutzung beeinträchtigen könnte. Die Lärmproblematik ist in der weiterführenden Planung konkreter zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

3.6 Begründung der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche

Im Südosten des Stadtgebietes soll in der 2. Änderung des FNP Bereich „Grüner Fink“ eine neue Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Bereich dieser Wohnbauflächen können, bei jetzigem Planungstand, bis zu 70 neue Wohneinheiten entstehen. Diese 70 WE sollen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus als Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Wie unter dem Punkt 3.1 „Bevölkerungsentwicklung“ und dem Punkt 3.4 „Wohnbaulandentwicklung“ dargelegt wurde, besteht zukünftig ein Bedarf an individuellen Wohnbauflächen. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen müssen unter der Betrachtung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser dringend durch eine neue Wohnbauflächenausweisung ergänzt werden. Wie in der Tabelle 9 und dem Diagramm 4 dargestellt ist, wurden gegenüber dem Jahr 2010 im Jahr 2016 vier Bauanträge bzw. Bauanzeigen mehr eingereicht und somit jährlich 14 statt 10 Bauanträge bzw. Bauanzeigen für Ein- und Zweifamilienhäuser gestellt. Dies bedeutet, dass im Planungszeitraum für 15 bis 20 Jahre ein Mehrbedarf an 60 bis 80 Wohneinheiten im Segment des individuellen Wohnungsbaus besteht, wenn man lediglich die derzeitige Situation heranzieht.

Jahr*:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauanträge	12	13	9	14	10	17

Tabelle 9: Bauanträge und Bauanzeigen 2011 bis 2016

Quelle: Stadt Eilenburg 2016, Die Angaben für das Jahr 2016 sind nur bis 16.09.2016

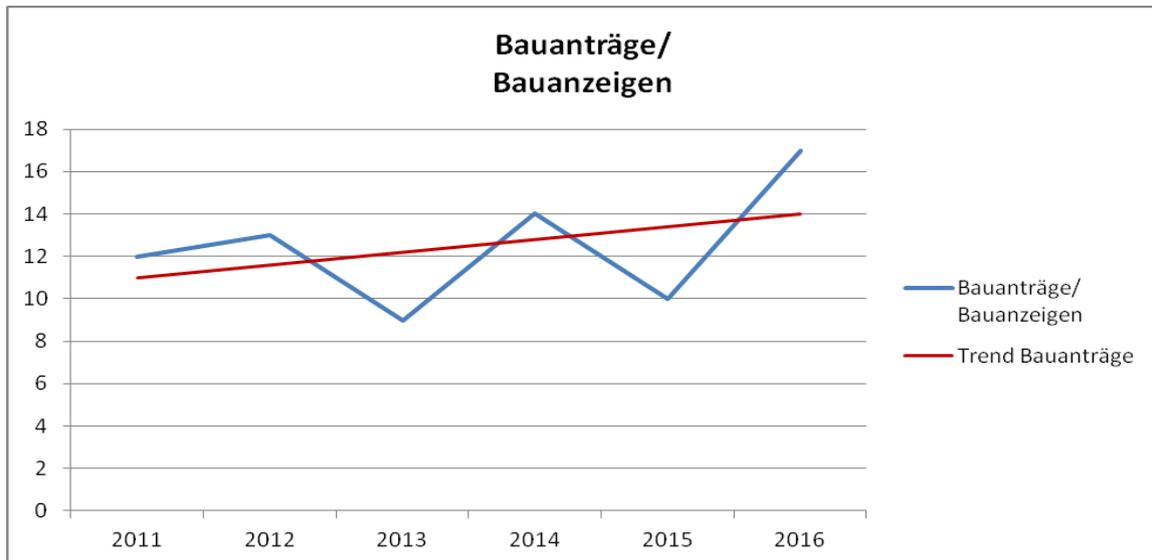


Diagramm 4: Bauanträge und Bauanzeigen 2011 bis 2016

Quelle: Stadt Eilenburg 2016, Die Angaben für das Jahr 2016 sind nur bis 16.09.2016

Den Mehrbedarf bei gleichbleibender Entwicklung kann die Stadt Eilenburg durch die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche im Bereich „Grüner Fink“ decken.

Auch im Ergebnis verschiedener Prognosen (REGIONALE SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN AUF BASIS VON PROGNOSEN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 123, 2007) wurden nachfolgende Ergebnisse festgestellt:

- auch in der Zukunft ist in allen Regionen Deutschlands mit einer weiteren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen
- der Bedarf an Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau wird in weiten Teilen der neuen Bundesländer dramatisch rückläufig sein.
- gleichwohl ist eine rückläufige Nachfrage nicht gleichbedeutend mit der Einstellung des Wohnungsneubaus im Geschosswohnungsbau, da Geschosswohnungsbau immer wieder im geringfügigen Maße stattfindet, um z.B. städtebaulich wichtige Baulücken zu schließen, bestimmte innerstädtische Wohnformen (auch Luxus) gefragt sind, die aus dem Bestand nicht bedienbar sind
- trotz stagnierender oder rückläufiger Nachfrage werden weitere Siedlungsflächen neu beansprucht, weil sich Anforderungen an den Standort oder das Gebäude ändern

Die o.g. Wohnungsmarktprognosen zeigen damit ebenfalls auf, dass angesichts der Einkommensentwicklung und des Nachholbedarfs die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausstandorten gegenüber dem Jahr 2003 um 15 % bis 17 % zum Jahr 2020 territorial steigen kann.

Diese aufgezeigten Prognosen untermauern die derzeit erkennbare Marktentwicklung, dass für die Stadt Eilenburg mit einem Mehrbedarf im Bereich der individuellen Wohnbauflächen gerechnet werden muss.

Dieser zukünftigen Nachfrage und dem bereits vorhandenen Bedarf an individuellem Wohnungsbau will die Stadt Eilenburg mit der vorliegenden Darstellung im FNP entgegenkommen. Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche im Bereich Grüner Fink, soll das Angebot der wenigen noch vorhandenen noch nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche ergänzen und gleichzeitig einen Puffer schaffen, der die sich bereits abzeichnende Bedarfsentwicklung auffangen kann.

4 Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 Wohngebiet „Am Grünen Fink“ die 2. Änderung der Flächennutzungsplan fortgeschrieben (Parallelverfahren).

Für den Teilbereich „Schondorfer Mark“ der 2. Änderung des FNP, wird in einem nachgelagerten bauleitplanerischen Verfahren ein Bebauungsplan erarbeitet, der konkrete Festsetzung über die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzt.

1.	Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans	
2.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
3.	frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TÖB	§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4.	Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Entwurfs der 2. Änderung des FNP durch den Stadtrat	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB
5.	ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
6.	Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TÖB	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
8.	Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
9.	Einreichung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung durch Landratsamt Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
10.	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	§ 6 Abs. 5 BauGB

5 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Stadt unterliegt einer ständigen Änderung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes geregelt.

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg werden die 3 Teilbereiche mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und eine sich auf die Änderungen beschränkende Begründung und der zusammenfassenden Erklärung, sowie die Darstellung der 1. Änderung in den Gesamtplan übernommen und zur Genehmigung eingereicht.

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

6 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse nach §§ 3 und 4 BauGB

Folgende Hinweise wurden zur frühzeitigen Trägerbeteiligung durch das **Landratsamtes Nordsachsen** gegeben und in der Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt hat Hinweise zum Verfahrensverlauf der 2. Änderung des FNP und zu den zu erbringenden Unterlagen gegeben. Diese Hinweise wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Desweiteren wurde aufgezeigt, dass eine Änderung zu den in der Begründung genannten Unterlagen des FNP von 2009 erfolgen muss. Der Hinweis wurde in der Begründung umgesetzt und darauf verwiesen, dass der Punkt 7.2 sowie die Anlagen 8.1 und 8.2 ersatzlos entfallen und auf Seite 25 der Begründung zum FNP von 2009, Kapitel 4.4 der letzte Punkt des Anstrichs „Städtische Studien, Konzepte und Planungen“ zu ändern ist in: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)“.

Desweiteren wurde der Hinweis gegeben, dass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst nur als erster städteplanerischer Schritt gesehen werden kann. Die beabsichtigte planerische Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des Eilenburger Einzelhandelskonzeptes bedarf Steuerung durch die verbindliche Bauleitplanung. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise zum Immissionsschutz sowie die Bedenken zum Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG wurden in der Begründung wie folgt berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um gewachsene Strukturen. Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) besagt, dass bestimmte Nutzung einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, [...]“

Da es sich um eine bereits gewachsene Struktur handelt, kann in der verbindlichen Bauleitplanung auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen werden, mit denen eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgen kann. Mit der Möglichkeit der Einschränkung ist dann ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnbaufläche durchaus möglich ohne, dass gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG verstoßen wird.

In die Begründung wird übernommen, dass in der verbindlichen Bauleitplanung Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden müssen und dies durch geeignete Gutachten bzw. Maßnahmen nachgewiesen werden muss.

Maßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB werden nicht in den Entwurf der 2. Änderung des FNP aufgenommen.

Die Hinweise des SG Naturschutz zum „SO Handel Ziegelstraße“ wurden im Umweltbericht berücksichtigt. Die Anmerkung zur notwendigen Größe des in der 2. Änderung des FNP dargestellten SO wurde wie folgt begründet: Die in der 2. Änderung dargestellte Sondergebietsfläche des „SO Handel Ziegelstraße“ wird entsprechend der im B-Plan dargestellten Sondergebietsfläche angepasst.

Wie in der Stellungnahme bereits dargestellt, werden keine FFH- und SPA-Gebiete durch die Änderungsbereiche berührt.

Das an der Ziegelstraße ausgewiesene SO Handel, soll gemäß dem EHK 2015 der Stadt Eilenburg entwickelt werden. Für eine solche Entwicklung sind neben der Verkaufsfläche von ca. 1,1 ha auch private Verkehrsflächen, z.B. Parkflächen, Be- und Entladebereiche usw., notwendig. Die bisher dargestellte geplante gemischte Baufläche würde diese Möglichkeit nicht bieten. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im südlichen Geltungsbereich ist notwendig, um dem geplanten SO Handel ausreichend Raum zu geben, sich als Versorgungszentrum für den überregionalen Bereich des Umlandes zu entwickeln.

Die Stadt hält an der Planung fest.

Desweiteren hat das SG Naturschutz eine Begründung zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche gefordert. Dieser Forderung wurde wie folgt entgegnet: Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargelegt, besteht zukünftig ein erhöhter Bedarf an individueller Wohnbaufläche wie auch bereits im Vorentwurf dargelegt wurde.

Im Bereich der Stadt Eilenburg bestehen keine Wohnbaulandreserven, in denen noch ausreichend Bauplätze vorhanden wären, um dem Bedarf und der Nachfrage in den nächsten 10 Jahren gerecht zu werden.

Mit den in der 2. Änderung dargestellten 70 zusätzlichen WE möchte die Stadt Eilenburg attraktive Wohnbaufläche in verkehrsgünstiger Lage zur Verfügung stellen. Die benannte landwirtschaftliche Fläche befindet sich dabei zwischen der bereits vorhandenen Bebauung des Schießstandweges und den bestehenden Dauerkleingärten. Mit der Planung soll die Möglichkeit gegeben werden, diese Lücke zu schließen. Die Stadt hält an der Planung fest.

Der Hinweis zur Lage des „SO Handel Ziegelstraße“ in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG wurde in die Begründung aufgenommen.

Desweiteren wurden Hinweise zur Verkehrserschließung, zum Abfall und Bodenschutz, zum Wasserrecht, zur Abwassererschließung und zum Hochwasserschutz gegeben. Diese werden in den parallel geführten B-Planverfahren berücksichtigt.

Die **Landesdirektion Sachsen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Aussage getroffen, dass die Wohnbaulandentwicklung gemäß der mittelzentralen Einstufung der Stadt Eilenburg (Ziel 2.2.1.6 LEP Sachsen 2013) zulässig ist.

Die Hinweise zum Umgang mit den Zielen 2.3.2.4 (Konkurrenzgebot) und 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot) wurden zur Kenntnis genommen. So auch die Aussage, dass die Vereinbarkeit dieser landesplanerischen Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt und berücksichtigt werden müssen.

Desweiteren erfolgte der Hinweis, dass das EHK 2015 der Stadt Eilenburg umgesetzt und der Nachweis geführt werden muss, dass Einzelhandelsansiedlungen im zentrenrelevanten Hauptsortiment in den Gewerbegebieten der Stadt Eilenburg ausgeschlossen werden. Dem Hinweis wurde wie folgt entsprochen: Für den Teilbereich „Schondorfer Mark“ der 2. Änderung des FNP, wird in einem nachgelagerten bauleitplanerischen Verfahren eine Bebauungsplan erarbeitet, der konkrete Festsetzung über die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzt.

Der Anmerkung, dass es sich bei dem Standort Ziegelstraße um einen unbebauten Außenbereich ohne städtebauliche Integration nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3 handelt, wurde wie folgt entgegnet:

Dass es sich bei dem Standort um eine Außenbereichsfläche handelt, wird von der Stadt nicht bestritten, aus diesem Grund wird auch das parallele B-Planverfahren Nr. 42 „SO Handel Ziegelstraße“ durchgeführt.

Dass es sich jedoch nicht um eine städtebaulich integrierte Lage bei diesem Standort handelt, kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort befindet sich zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und stellt damit ein Verbindungsglied zwischen diesen Stadtteilen dar und nimmt somit innerhalb des Stadtgebietes eine zentrale Lage ein. Desweiteren ist der Standort über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss. Ein Verstoß gegen das Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013, kann somit nicht nachvollzogen werden. Aus diesem Grund wird an der Planung festgehalten.

Der **Regionale Planungsverband Westsachsen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zum „SO Handel Ziegelstraße“ und dessen Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gegeben. Diese Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Das **LfULG** hat Hinweise zur Geologie und zur natürlichen Radioaktivität gegeben, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

Der Hinweis der **Landestalsperrenverwaltung** zum Umgang mit Hochwasserschutzdeichen wurde in die Begründung übernommen. Die vollständige Berücksichtigung des Hinweises erfolgt im parallel geführten B-Planverfahren.

Der Hinweis des **Landesamtes für Straßenbau und Verkehr**, dass der Neubau der 87n 3-streifig erfolgen wird, wird in die Begründung aufgenommen.

Die **MITNETZ Strom** hat Hinweise zum Verlauf von Verteilungsanlagen gegeben, die in den parallel geführten B-Planverfahren berücksichtigt werden.

Die Angaben und Hinweise des **AZV „Mittlere Mulde“** zur abwassertechnischen Erschließung wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis, dass sich Anlagen der **Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH** im Änderungsbereich „Am Grünen Fink“ befinden, wurde in die Begründung übernommen.

Die durch die **Stadtwerke Eilenburg** gegebenen Hinweise, werden in den parallel geführten B-Planverfahren berücksichtigt.

7 Hinweise

Abwasser:

SO Handel Ziegelstraße:

Das Gebiet muss mittels einer Druckleitung entsorgt werden. Das Sondergebiet Handel in der Ziegelstraße kann an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden. Der Anschluss soll im Bereich des Kanalnetzes im Trennsystem im Industrie- und Gewerbegebiet „Kunststoffcenter am ECW-Wasserturm“ erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Leitungsnetz der zentralen Kläranlage in Hainichen zugeführt. Genaue Festlegungen hinsichtlich der Einleitbedingungen werden in der Einleitgenehmigung getroffen.

Grüner Fink:

Der östliche Teil des Plangebietes kann über das im Schießstandweg vorhandene Schmutzwassernetz abwassertechnisch entsorgt werden. Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verbleiben. Die Erschließung der im westlichen Bereich gelegenen Grundstücke muss dauerhaft dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen mit nachfolgender Verrieselung erfolgen. Auf den Grundstücken Am Grünen Fink Nr. 2, 3, 6, 7, 9, 18, 20, 24, 25 sowie 28 wird die Abwasserentsorgung bereits mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen vorgenommen.

Schondorfer Mark:

Die gewerbliche Baufläche „Schondorfer Mark“ ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage in Hainichen zugeführt. Abstimmungen mit dem zuständigen Entsorger bezüglich der Abwasserbeseitigung sind notwendig.

Fernwasserversorgung

In den Gebieten "Schondorfer Mark" und "Am Grünen Fink" befinden sich Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH. Es handelt sich dabei um eine Entleerungsleitung ON 800 B und um ein Fernmeldekabel. Im Bereich von Rohrleitung und

Kabel ist ein Schutzstreifen freizuhalten. Innerhalb dieses Streifens gelten Nutzungsbeschränkungen.

Hochwasserschutz

In Vorbehaltsgebieten des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Bereich des geplanten „SO Ziegelstraße“ sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören (vgl. dazu auch "Hochwasserschutzfibel" des BMVBS zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten).

Hochwasserschutzdeich

Gemäß Sächsischem Wassergesetz sind innerhalb von Hochwasserschutzdeichen jegliches Errichten von baulichen Anlagen und Einfriedungen, das Verlegen von Leitungen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern untersagt.

natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem Radonkonzentrationen in der Bodenluft von wahrscheinlich kaum bis erhöht wartet werden. Es ist jedoch auch bei Erwartungswerten mit wahrscheinlich kaum erhöhten erwartet Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 23.11.2016

8 Quellen

Rechtsgrundlage

Folgende gesetzliche Grundlagen in ihrer jeweils aktuellen Fassung liegen der Teiländerung des Flächennutzungsplans zugrunde:

BAUGB (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

BAUNVO (2013): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BImSchG (2016): Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.

BBodSCHG (2015): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

BNATSCHG (2016): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

PLANZV 90 (2011): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

ROG (2015): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

SÄCHSABG (2013): Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306) zuletzt geändert durch Art. 7 des G vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451, 469).

ROG (2015): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2014): Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234) geändert worden ist.

Planungen

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

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staats-

ministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 25.07.2008.

1. ÄNDERUNG FNP STADT EILENBURG (2009): 1. ÄNDERUNG DES Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2009.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 5 „EINKAUFSZENTRUM SCHONDORFER MARK“ (1992): Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg.

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „SONDERGEBIET HANDEL ZIEGELSTRABE“ (2016): Entwurf des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg, erarbeitet von IBS GmbH Eilenburg, 10.05.2016.

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „WOHNGBIET AM GRÜNEN FINK“ (2016): Entwurf des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg, erarbeitet von IBS GmbH Eilenburg, 2016.

SEKO Stadt Eilenburg (2014):städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Eilenburg, erarbeitet von die STEG, Stadtentwicklung GmbH.

Schwarmstädte (2015): Eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wandlungsmuster in Deutschland, erstellt durch die empirica ag, Forschung und Beratung AG, Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden, Berlin, 17. April 2015.

Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft (2007): Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 123, Forschungen.

statistische Daten der Stadt Eilenburg (2015): Daten des Statistischen Landesamtes Sachsens und Erhebungen der Stadt Eilenburg.

wesentliche umweltrelevante Informationen



Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zschemplin

Landratsamt

Dezernat: III - Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 27.10.2016
Ihre Nachricht vom: 30.09.2016
Ihr Zeichen: 15-140
Aktenzeichen: 2016-06160
Bearbeiter: Frau Seidel
Zimmer: 379
Telefon: 03423 7097-3131
Telefax: 03421 758 85 3110
E-Mail*: Uta.Seidel@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 30.09.2016
- Planzeichnung 1, 2 und 3 Vorentwurf (M 1: 5.000) vom 29.09.2016 mit Begründung vom September 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**
SG Planungsrecht/Koordinierung
SG Denkmalschutz
- **Straßenbauamt des LRA**
- **Umweltamt**
SG Abfall/Bodenschutz
SG Immissionsschutz
SG Naturschutz
SG Wasserrecht

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig
Schlossstraße 27
04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
BIC: WELADE8LXXX

Internet
info@lra-nordsachsen.de
www.landratsamt-nordsachsen.de
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

Die 2. (Teil-) Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (genehmigt am 17.09.2009, rechtskräftig am 20.11.2009; 1. Änderung genehmigt am 04.02.2016, rechtskräftig am 04.03.2016) macht sich erforderlich, weil zwei in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiete von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und weil für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Schondorfer Mark Einkaufszentrum“ eine abweichende Darstellung beabsichtigt ist. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der beabsichtigten Nutzung anzupassen, ergibt sich ein gemeindliches Planungserfordernis (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Zum vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gibt es folgende planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Allgemein:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf vor der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB. Solange diese Änderung nicht rechtskräftig ist, besteht auch eine Genehmigungspflicht für die in Aufstellung oder Änderung befindlichen Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist, welche nach der Genehmigung und der ortsüblichen Bekanntmachung mit dem Flächennutzungsplan und der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten ist.

Die Obere Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig ist, falls noch nicht geschehen, zu beteiligen.

- Zur Begründung:

In der Begründung wird mehrmals angeführt (Seite 3 und 8), dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes das Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Eilenburg umgesetzt werden soll. Die Änderung soll deshalb einen neuen großflächigen Einzelhandelsstandort als Sondergebiet südlich der Ziegelstraße beinhalten und den großflächigen Einzelhandelsstandort an der Schondorfer Mark als geplante gewerbliche Baufläche anstelle der Sondergebietsfläche aufnehmen.

Wir möchten vorsorglich darauf hinweisen, dass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst nur als erster städteplanerischer Schritt gesehen werden kann. Die beabsichtigte planerische Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des Eilenburger Einzelhandelskonzeptes bedarf (neben der Überplanung der gewünschten Standorte):

- der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Ausschluss oder Beschränkung von Einzelhandel z.B. für faktische Gewerbegebiete,
- der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB im nichtbeplanten Innenbereich und
- der Änderung vorhandener rechtskräftiger Bebauungspläne, in denen derzeitige Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Baugebieten gemäß §§ 4 bis 9 BauNVO und § 11 BauNVO generell zulässig sind.

Die bloße Änderung von Darstellungen im Flächennutzungsplan kann nicht dazu beitragen, das Einzelhandelskonzept umzusetzen. Dazu sind die o.g. Planungsinstrumente anzuwenden.

Auf Seite 8 wird angeführt, dass Punkt 7.2 der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht mehr aktuell sei und die Anlagen 8.1 und 8.2 an Gültigkeit verlieren. Soll die Änderung des Flächennutzungsplanes auch dieses Kapitel und diese Anlagen umfassen, sind diese in den nachfolgenden Entwurf aufzunehmen.

SG Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die 2. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg.

Sofern noch nicht erfolgt, würden wir darum bitten, die gegenwärtig aktuellste Denkmalliste für Eilenburg (Stand 29.10.2014) in der Anlage zum FNP zu ergänzen (Anlage).

Es böte sich auch an, bzgl. einer Aufstellung der aktuellen archäologischen Relevanzgebiete beim Landesamt für Archäologie anzufragen.

Straßenbauamt des Landratsamtes

In der 2. Änderung zum FNP werden 3 Teilbereiche der Stadt Eilenburg näher beschrieben. Nur das „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ berührt die Kreisstraße 7442 unmittelbar.

Wie zum B-Plan Nr. 42 - „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ gab es nur eine Beratung zur möglichen Gestaltung der Zufahrten, für die geplante Ansiedlung von EDEKA, südlich der Ziegelstraße (K7442) in Eilenburg. Es ging dabei ausschließlich um die straßenplanerischen Belange, die nicht im B-Plan oder im FNP eingetragen sind.

Gerade die günstige Verkehrsanbindung über die Kreisstraße und den ÖPNV-Anschluss bedarf einer gründlichen Planung in Bezug auf die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße.

Eine Klärung der Belange ist nicht erfolgt. Die Bedenken des Straßenbauamtes bleiben bestehen.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

1 Tenor

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen zum vorliegenden FNP keine Bedenken.
Aus altlastenfachlicher Sicht besteht ein nutzungsbedingter Handlungsbedarf.

2 Sachstand und Bewertung

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nutzungsänderungen auf drei Flächen des Geltungsbereiches vorsieht.

Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine Bedenken hinsichtlich geplanter Umnutzungen der jeweiligen Änderungsbereiche.

Aus altlastenfachlicher Sicht sind bezüglich der Änderungen an den Standorten „Schondorfer Mark“ und „Am Grünen Fink“ ebenso keine Bedenken oder Hinweise erforderlich.

Für den dritten Änderungsbereich „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ am Standort des ehemaligen Kraftwerks des ECW mit der AKZ 74200226, ist für diese Teilfläche im SALKA als Handlungsbedarf „Belassen“ eingetragen. Hier wird die ursprünglich für den Standort vorgesehene Nutzung als „Gemischte Baufläche und Grünfläche“ in „Sondergebiet Handel“ umgewandelt. Zunächst bedingt eine solche Änderung nicht, dass eine neue altlastrelevante Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden muss, da die neue Nutzung nicht als „sensibler“ angesehen werden kann, als die bisher geplante.

Da aber im Rahmen von Altlasterkundungen noch keine Bodenuntersuchungen realisiert wurden und nutzungsbedingt mit Kontaminationen zu rechnen ist, muss der Vorhabenträger im Zuge geplanter Baumaßnahmen darauf hingewiesen werden, dass Erdaushubarbeiten durch einen Sachverständigen zu planen, zu begleiten und zu dokumentieren sind. Dies beinhaltet eine gutachterliche Einschätzung im Vorfeld, deren Ergebnis Aufschluss darüber gibt, ob aufgrund des Umfangs der Baumaßnahme mit einer altlastbedingten Schutzgutgefährdung zu rechnen ist.

3 Handlungsbedarf

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen im Vorfeld sowie in Abhängigkeit der geplanten Maßnahmen ist ein entsprechender Handlungsbedarf abzuleiten. So wäre z.B. die Frage zu klären, ob aufgrund des Eingriffes in den Boden die Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen besteht und ob daher weitere Untersuchungen hinsichtlich der Gefährdung von Schutzgütern erfolgen müssen. Derartige Untersuchungen wären nicht notwendig, wenn die Fläche, ohne Eingriffe in den Boden, nur versiegelt wird.

SG Immissionsschutz

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme wird auf die einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg eingegangen.

Schondorfer-Mark

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.

Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

In der vorliegenden Planung soll eine gewerbliche Baufläche direkt neben einer bestehenden Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Damit soll eine Fläche, welche schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann, direkt neben einem schutzbedürftigen Gebiet (Wohnbaufläche) ausgewiesen werden. Es liegt somit ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz vor.

Durch die vorliegenden Unterlagen würde somit ein Konflikt geplant werden:

In der weiteren Planung sollte hierauf noch einmal konkret eingegangen werden. Ggf. sind Festsetzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB erforderlich.

SO Handel-Ziegelstraße

Die geplante Änderung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „SO Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg geprüft.

Grüner Fink

Das Vorhaben befindet sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohngebiet am Grünen Fink" der Stadt Eilenburg noch in Prüfung.

SG Naturschutz

Folgende Anmerkungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu den geplanten Änderungsbereichen:

1. Sondergebiet Handel Ziegelstraße

- das neue B-Plangebiet tangiert keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (gültiger Regionalplan Westsachsen 2008) bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz (Regionalplan im Rohentwurf 2017); der zur Überplanung vorgesehene Bereich ist ohne spezielle Funktionskennzeichnung;
- bezüglich des LSG "Mittlere Mulde" werden randlich einige Flächen einbezogen; hierzu bestehen jedoch bereits Aussagen in der Begründung zur 2. Änderung (diese Flächen sollen herausgenommen werden, wenn die UNB die LSG-Abgrenzung so bestätigt);
- im bisherigen FNP der Stadt Eilenburg ist lediglich ein kleinerer nördlicher Teil des geplanten B-Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen; östliche Randbereiche (= LSG) sowie der größere südliche Teil (nur kleinflächig LSG) sind bisher als Grünflächen angegeben;
- hinsichtlich der Lage in der Mulde, dem engen räumlichen Kontakt zu angrenzenden naturschutzrelevanten Schutzgebieten (FFH und SPA mit Abständen unter 100 m bzw. 300 m; LSG fast vollständig das B-Plangebiet umgebend bzw. sich sogar überschneidend), der hohen Bedeutung für den Biotopverbund und des weitgehend unverbauten bzw. revitalisierten Umfeldes ist entsprechend zu begründen, warum abweichend vom bisherigen FNP die südlichen und östlichen Bereiche in das Sondergebiet Handel Ziegelstraße in dieser Ausdehnung einbezogen werden müssen;
- bezüglich einer Argumentation für die Ausweisung von Wohnbauflächen wird in der Begründung zur 2. Änderung des FNP, S. 12 aufgeführt:
"Ausgeschlossen von einer Siedlungsentwicklung sind angesichts der natürlichen Gegebenheiten die Bereiche in der Muldenaue (Überschwemmungsgebiete gemäß WHG und SächsWG und naturschutzfachlich wertvolle Bereiche)."
- wie oben festgestellt, sind die südlichen und östlichen Bereiche des Sondergebietes Handel Ziegelstraße trotz oder gerade wegen ihres Charakters als revitalisierte Konversionsflächen als (in gewissem Maße) naturschutzfachlich wertvolle Bereiche einzustufen;

2. Wohnbaufläche Grüner Fink

- ein Teil des zur Überplanung vorgesehenen Ackerlandes (der langgezogene Streifen südlich des Weges "Am Grünen Fink") ist im Rohentwurf des Regionalplans Westsachsen (RP WS) 2017 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt;

- im gültigen FNP besteht dementsprechend ebenfalls eine Einstufung als landwirtschaftliche Fläche;
- hinsichtlich dem in der vorliegenden Begründung zum FNP 2. Änderung, S. 6 aufgeführten Ziel des RP WS 2008:
Das Ziel 5.1.1 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert dafür: "Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden."
ist plausibel zu begründen, warum trotz u.a. einer Reihe vorhandener und aufgeführter Brachflächen (Gelände der ehemaligen Regenbogenschule Eilenburg-Ost; Mischgebietsflächen östlich des Bahngleises Eilenburg - Bad Düben) die Inanspruchnahme von knapp 6 ha bisher unversiegelter Ackerfläche, davon etwa 3 ha Fläche im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, als zwingend notwendig eingeschätzt wird;

3. weitere Angaben zu Wohn- und Mischgebieten im Begründungsteil:

FNP 2. Änderung, Begründungsteil, S. 16, zweiter Satz ff.:

"Darüber hinaus werden einige neue gemischte Bauflächen in Bereichen, in denen eine entsprechende Entwicklung vorstellbar ist, dargestellt."

Es besteht in diesem Punkt Klärungsbedarf, da keine Kartendarstellungen vorhanden sind und nicht genau ersichtlich ist, inwieweit hierbei Veränderungen gegenüber dem bestehenden FNP erfolgten oder geplant sind.

Nach Angaben der Stadt Eilenburg (über Bauordnungs- und Planungsamt) wurden diese Angaben nur nachrichtlich zur Begründung der Wohnraumsituation aufgeführt.

Diese Aussage scheint für die Tabelle auf S. 13 plausibel; für die weiteren Auflistungen nicht.

4. noch zu erstellender Umweltbericht (siehe FNP 2. Änderung, Begründung, S. 19):

In einen noch zu erarbeitenden Umweltbericht, der zur Entwurfsfassung vorliegen soll, sind die in Punkt 1 und 2 beschriebenen naturschutzrelevanten Belange entsprechend zu bearbeiten.

SG Wasserrecht

Insbesondere sollen folgende Planungsziele in der 2. Änderung erreicht werden:

1. Darstellung der Fläche südlich der Ziegelstraße als Sondergebiet „Handel“
2. Darstellung des Sondergebietes „Schondorfer Mark“ als gewerbliche Baufläche
3. Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Grüner Fink“

Abwasser

Zu 1.)

Gemäß Abstimmung mit dem AZV „Mittlere Mulde“ muss das Gebiet mittels einer Druckleitung entsorgt werden. Für das Regenwasser ist eine Rückhaltung geplant, da nur eine begrenzte Wassermenge in das öffentliche Netz des AZV „Mittlere Mulde“ eingeleitet werden kann. Eine Abstimmung zwischen allen Beteiligten findet statt.

Zu 2.)

Auch hier sind hinsichtlich der Abwasserentsorgung Abstimmungen mit dem AZV „Mittlere Mulde“ erforderlich.

Zu 3.)

Grundsätzlich ist das Gebiet über dezentrale Kleinkläranlagen zu entsorgen, ein Teilbereich kann allerdings eventuell öffentlich erschlossen werden. Abstimmung mit dem AZV „Mittler Mulde“ ist erforderlich.

Oberirdische Gewässer

Zu 1.)

Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 72 SächsWG.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes sind nicht betroffen.

Hinweis:

Das Gebiet wird künftig als **überschwemmungsgefährdetes Gebiet** nach § 75 SächsWG ausgewiesen werden.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind Gebiete, die

- erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, oder
- bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete, in denen durch Überschwemmungen erhebliche Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit oder der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entstehen können, sind durch die zuständige Wasserbehörde zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und öffentlich bekannt zu machen. Dies wird in naher Zukunft erfolgen.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Die Stadt Eilenburg muss sich immer des Risikos einer Überflutung bei sehr großen Hochwasserereignissen bewusst sein und das es keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt.

§ 5 Abs. 2 WHG bestimmt zudem als allgemeine Sorgfaltspflicht, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Zu 2. und 3.)

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nicht betroffen. Die Gebiete befinden sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Aufgaben des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange. Sie trifft keine Aussagen dazu, ob die Satzung aus rechtsaufsichtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Dies kann erst bei Vorliegen der zu dieser Prüfung erforderlichen Unterlagen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Trauzettel
Amtsleiter

Anlage
Denkmalliste für Eilenburg (Stand 29.10.2014)

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Büro Knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zschoepplin

Ihr-e Ansprechpartner/-in
Dr. Gabriele Böhme

Christiane Kliemt

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3431
Telefax +49 341 977-1199

christiane.kliemt@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
L34-2417/252/1

Leipzig,
3. November 2016

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg

Ihr Schreiben vom 30. September 2016
Projekt-Nr. 15-140

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben baten sie die Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg mit Stand September 2016.

Die raumordnerische Bewertung erfolgt insbesondere auf der Grundlage

- des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013),
- des Regionalplanes Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008) und
- des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen, Entwurf für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des RPIWS 2008 nach § 6 Abs. 1 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG), Stand 29. Mai 2015 (RPILWS 2017-Entwurf Stand 29. Mai 2015).

Der seit 20. November 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan soll durch die 2. Änderung folgende Planungsziele erreichen:

- Darstellung der Fläche südlich der Ziegelstraße als Sondergebiet „Handel“
- Darstellung des Sondergebietes „Schondorfer Mark“ als gewerbliche Baufläche
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eilenburg
- Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Grüner Fink“

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
DE82 8505 0300 3153 0113 70
BIC OSDDE 81
Ostsächsische Sparkasse
Dresden

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichnete
Parkplatz in der Braustraße.

*Bitte nutzen Sie für elektronisch
signierte und verschlüsselte Dokumente
ausschließlich die E-Mail-Adresse
post@lds.sachsen.de

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Detailliert heißt das:

1. Die Neuausweisung einer ca. 4,7 ha umfassenden Sonderbaufläche Handel am Standort Ziegelstraße, um planerisch die Ansiedlung eines ca. 3.500 m² Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittelvollsortimenters und eines ca. 7.000 m² umfassenden Bau- und Gartenfachmarktes vorzubereiten. Flächennutzungspläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB vorbereitende Bauleitpläne.
2. Die Umnutzung der ca. 4,0 ha umfassenden Sonderbaufläche Handel als gewerbliche Baufläche am Standort Schondorfer Mark bei Gewährung des passivem Bestandsschutzes für die am Standort vorhandene Einzelhandelsentwicklung. Dem passiven Bestandsschutz sollen die geplanten Einzelhandelsnutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ unterliegen (Seite 5 der Planbegründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes). Nach Kenntnis der oberen Raumordnungsbehörde wären dies:
 - ein SB-Warenhaus mit 7.000 m² Bruttogeschossfläche
 - eine Shopzone mit 300 m² Bruttogeschossfläche
 - einen Getränkemarkt mit 800 m² Bruttogeschossfläche
 - Läden mit 250 m² Bruttogeschossfläche und
 - einen Bau- und Gartenmarkt mit 4.500 m² Bruttogeschossfläche¹
3. Die Neuausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 10,1 ha auf einer bisher als Grünfläche mit Siedlungsbestand und Fläche für die Landwirtschaft bestimmten Fläche am Standort „Am Grünen Fink“. Geplant ist die Errichtung von ca. 90 neuen Wohnhäusern.

Aus raumordnerischer Sicht ergeben zu den geplanten Änderungen nachfolgende Hinweise und Stellungnahme:

1. Nach Ziel 1.3.7 des LEP 2013 ist die Stadt Eilenburg Mittelzentrum im System der Zentralen Orte des Freistaates Sachsen.
Als solches ist Eilenburg so zu entwickeln, dass die Stadt ihre Aufgaben als Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen kann und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen kann (Ziel 1.3.1 LEP 2013). Zum Mittelbereich der Stadt Eilenburg zählen, neben der Stadt Eilenburg selbst die Gemeinden Laußig, Zschemplin und Döberschütz sowie anteilig die Stadt Bad Döben und die Gemeinde Jesewitz.
2. Siedlungsentwicklungen und hierunter fällt auch die Entwicklung von Wohnbauflächen, sind in Eilenburg über die natürliche Bevölkerungsentwicklung und über die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und

¹ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Änderung der Satzung zum Vorhaben- und erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark vom 26. April 1993, Beschluss-Nr. 51/93

des Bedarfes der ortsansässigen Gewerbetreibenden hinaus, gemäß ihrer mittelzentralen Einstufung zulässig (Ziel 2.2.1.6 LEP 2016). Die Begründung der ca. 10,1 ha großen Wohnbaufläche erfolgt neben dem Bezug auf den Wohnbauflächenbestand und die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eilenburg sowie der Restriktionen infolge der Lage wesentlicher Bereiche in der Muldenaue mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung im Oberzentrum Leipzig. Insbesondere wird auf die Studie aus 2015 „Schwarmstädte“ und der darin vorgenommenen Einstufung der Stadt Eilenburg als „Versteckte Perle“ abgestellt. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist die Stadt Leipzig deshalb an der Flächennutzungsplanänderung zu beteiligen. Die mittelzentrale Funktion der Stadt Eilenburg und ihr Anschluss an das vorhandene S-Bahnnetz befürworten aus Sicht der Raumordnung Entlastungsfunktionen für das Oberzentrum Leipzig, vorausgesetzt das Oberzentrum Leipzig meldet begründeten Bedarf von Entlastungsfunktionen an. Zu dieser Wohnbaufläche hat sich die obere Raumordnungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. Januar 2016 bereits dahingehend geäußert, dass der Nachweis der Anpassung an die Ziele der Raumordnung geführt werden muss. Die Ausweisung der gesamten Fläche im Flächennutzungsplan heißt unter Beachtung des Zeithorizontes von 10 bis 15 Jahren nicht zwingend, dass die Fläche sofort und als Ganzes umgesetzt werden muss.

3. Als Mittelzentrum ist die Stadt Eilenburg berechtigt, großflächigen, § 11 Abs.3 BauNVO unterliegenden Einzelhandel anzusiedeln, zu erweitern oder wesentlich zu verändern (Ziel 2.3.2.1 LEP 2013). Dem Konzentrationsgebot des Zieles 2.3.2.1 nach LEP 2013 steht die Neuausweisung einer ca. 4,7 ha großen Sonderbaufläche Handel am Standort Ziegelstraße nicht entgegen. Inwieweit Zielkonformität mit dem landesplanerischen Integrations- (Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013) und Kongruenzgebot (Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013) sowie Beeinträchtungsverbot (Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013) kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als Sonderbaufläche nicht bestimmt werden. Dies erfolgt über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes nach BauGB. Dabei verweisen wir ausdrücklich auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 2. August 2016 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Eilenburg „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die in der Stellungnahme definierten Hinweise zum Umgang mit den Zielen der Raumordnung zum Handel werden weiter aufrechterhalten. Dies insbesondere weil auch die Planbegründung zum Flächennutzungsplan Ungenauigkeiten im Umgang mit dem passivem Bestandsschutz am Standort Schondorfer Mark erkennen lassen (Seite 3, 5, 8) und damit gerade nicht die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 6. Juni 2016 gewährleistet. Gleichzeitig fehlt der Nachweis, dass nach Leitlinie 5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsansiedlungen im zentrenrelevanten Hauptsortiment in den Gewerbegebieten der Stadt Eilenburg ausgeschlossen wurden (S 7). Schließlich sind die Darlegungen des letzten Absatzes im Kapitel 2.2 auf Seite 8 nicht geeignet, den wirksamen Flächennutzungsplan vom 20. November 2011 in seinen Darstellungen der Zentralen Versorgungsbereiche außer Kraft zu setzen. Letztendlich handelt es sich aus raumordnerischer Sicht bei dem Standort Ziegelstraße zwar um einen im Vergleich zur Schondorfer Mark städtebaulich günstiger im Stadtgefüge verortete-

ten Standort. Gleichwohl handelt es sich um einen unbebauten Außenbereich ohne städtebauliche Integration nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3.

4. Der geplanten Umnutzung der Sonderbaufläche Schondorfer Mark in gewerbliche Bauflächen wird aus raumordnerischer Sicht gefolgt. Die geplante Ausweitung der Flächen als gewerbliche Bauflächen entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den Einzelhandel in Eilenburg städtebaulich geordnet und raumordnerisch zielkonform anzusiedeln. Flächennutzungspläne sind vorbereitende Bauleitpläne ohne Außenbindung. Verbindliche Planungen im Sinne des passiven Bestandsschutzes nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind zur raumordnungskonformen und städtebaulich geordneten Entwicklung am Standort Ziegelstraße Voraussetzung. Verbale Hinweise auf mittelfristig anderweitige Nutzungskonzeptionen (S 5) erfüllen den Anspruch einer Verbindlichkeit nicht.

Für weitere Hinweise und Fachgespräche stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Kliemt
Sachbearbeiterin Raumordnung

Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN
Regionale Planungsstelle | Bautzner Str. 67 | 04347 Leipzig

Kreisfreie Stadt Leipzig ●
Landkreis Leipzig ●
Landkreis Nordsachsen ●

Büro Knoblich
Zur Mulde 25

04838 Zschepplin



Leipzig, 26.10.16

Regionale Planungsstelle

Bearbeiter: Frau Paterson
E-Mail: paterson@rpv-west Sachsen.de
Telefon: (03 41) 33 74 16 21

nachrichtlich: LRA Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt
LD Sachsen, Ref. 34L Raumordnung und Stadtentwicklung

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.09.2016, Posteingang 04.10.2016, Ihr Zeichen: 15-140

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen Planungsunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan West Sachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 (RPI L-WS), Entwurf für das Verfahren nach § 6 Abs. 1 SächsLPIG

Von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg sind folgende Bereiche betroffen:

- Darstellung der Fläche südlich der Ziegelstraße auf dem Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) als Sondergebiet-Handel (wird im Parallelverfahren mit dem B-Plan [42] „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ durchgeführt)
- Darstellung des Sondergebietes „Schondorfer Mark“ als gewerbliche Baufläche
- Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Bereich der Straße „Am Grünen Fink“ (wird im Parallelverfahren mit dem B-Plan [43] „Wohngebiet Am Grünen Fink“ durchgeführt)

Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich zu o. g. Planung nachfolgende Hinweise.

Die Funktionsverlagerung zum Plangebiet südlich der Ziegelstraße ist aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg, beschlossen am 06.06.2016, abgeleitet. Die Versorgungsfunktionen ergänzender großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig im Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ wird als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

In einem nachgeordneten Bebauungsplan-Verfahren sollte eine entsprechende Änderung für den Standort „Schondorfer Mark“ erfolgen.

Verbandsvorsitzender
Landrat Henry Graichen
Landratsamt Leipzig, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna
Telefon/Fax: (0 34 33) 2 41 10 01/29
E-Mail: henry.graichen@lk-l.de

Verbandsverwaltung
Leiter Prof. Dr. Andreas Berkner
Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67, 04347 Leipzig
Telefon: (03 41) 33 74 16 11
E-Mail: berkner@rpv-west Sachsen.de

Service
Anschrift: Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67, 04347 Leipzig
Homepage: <http://www.rpv-west Sachsen.de>
Telefon/Fax: (03 41) 33 74 16 10/33
E-Mail: wichert@rpv-west Sachsen.de

Bankverbindung: Sparkasse Muldentäl

IBAN DE10 8605 0200 1010 0301 63

BIC SOLADES1GRM

Das Plangebiet südlich der Ziegelstraße ist im Regionalplan Westsachsen 2008 als Vorbehaltsgebiet¹ vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen (RPIWS, Karte 14 „Raumnutzung“).

Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ₁₀₀), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt werden können.

Gemäß G 4.3.4.3 sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzanlagen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (RPIWS, G 4.3.4.4).

Das bestehende Risiko infolge Überflutung soll langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft wird. Bei Neubauten sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dadurch sollen die Gefahren für Ober- und Unterlieger nicht noch weiter verstärkt bzw. langfristig gemindert werden. Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören (vgl. dazu auch „Hochwasserschutzfibel“ des BMVBS zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten). Langfristig muss jedoch auch mit Klimaveränderungen und der Möglichkeit gerechnet werden, dass sich extreme Niederschlagsereignisse künftig stärker häufen und sich die Wiederkehrintervalle von Hochwassern verringern. Daher sollte ein verantwortungsvoller und hochwasserangepasster Umgang mit den Flächen erfolgen.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Die abschließende Abwägung der räumlichen Belange untereinander wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit können die Erfordernisse hochwasserangepasster Nutzungen sowie der Rückgewinnung von Retentionsräumen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden (RPIWS, Begründung zu Grundsatz 4.3.4.3 und 4.3.4.4).

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich keine weiteren Hinweise. Bezüglich der vorliegenden planungsrelevanten Daten für den Umweltbericht verweisen wir auf den Regionalplan Westsachsen 2008 (einschließlich Umweltbericht) und den Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Region Westsachsen. Diese Unterlagen können bei Bedarf in der Regionalen Planungsstelle Leipzig eingesehen oder nach Absprache zur Verfügung gestellt werden. Für Rückfragen steht Ihnen neben der Bearbeiterin auch die Freiraumplanerin Frau Klama (Tel. 03 41/33 74 16 13) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. habil. Andreas Berkner
Leiter Regionale Planungsstelle

¹ Vorbehaltsgebiete nach § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Büro Knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zschesepplin



Ihr Ansprechpartner/-in
Angelika Drohm
Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2101
Telefax +49 351 2612-2099

angelika.drohm@
smul.sachsen.de*

Ihr Zeichen
Projekt-Nr.: 15-140

Ihre Nachricht vom
30.09.2016

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-3016.30/1/25

Dresden, den 26.10.2016

2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eilenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben des Büro Knoblich – Landschaftsarchitekten vom 30.09.2016, Projekt-nr.: 15-140
- [2] mit [1] u.a. überreichte Unterlagen:
 - Begründung (Architekturbüro Wetzel)
 - Planzeichnung 1 – Sondergebiet Handel Ziegelstraße
 - Planzeichnung 2 – Schondorfer Mark
 - Planzeichnung 3 – Am Grünen Fink
- [3] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- [4] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 1
01326 Dresden

www.sachsen.de/lfulg

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der Buslinie 63
Haltestelle Pillnitzer Platz

1 Prüfungsergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken gegen den vorliegenden Vorentwurf zur 2. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg (3 Planänderungen). Hinsichtlich des angefragten Umfangs, Inhalts und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir, die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Gegenwärtig liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Derzeit bestehen bezüglich der Belange Fluglärm und Anlagensicherheit / Störfallvorsorge für die Änderungen im FNP keine Bedenken.

Die Belange des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

2 Hinweise Geologie

2.1 Geodaten

In Auswertung des Geodatenarchivs [3] liegen aus dem Umfeld des Plangebietes vereinzelt Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, <http://www.sachsenatlas.de/> Karte) oder die hydrogeologische Übersichtskarte HÜK 200 mit spezifischen Angaben u.a. zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>) stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

2.2 Rohstoffgeologie

Die Flurstücke 36/0 bis 55/0 im Plangebiet „Am Grünen Fink“ wurden 2014 für den in Aufstellung begriffenen Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 als Vorranggebiet zur Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen vorgeschlagen. Vom Verfolgen dieses Vorschlages wird künftig abgesehen.

3 Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem Radonkonzentrationen in der Bodenluft von wahrscheinlich kaum bis erhöht er-

wartet werden. Es ist jedoch auch bei Erwartungswerten mit wahrscheinlich kaum erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU [4] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m^3 , oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonenschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft
Radonberatungsstelle

- Besucheradresse:
Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4
08301 Bad Schlema
- Öffnungszeiten:
Dienstag und Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung
- Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de,
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

Mit freundlichen Grüßen


Angelika Drohm
Sachbearbeiterin

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg**



Projekt:

**2. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Eilenburg**

**Begründung Teil B (Entwurf)
Umweltbericht zu den Änderungen der
2. Änderung des FNP**

Erstellt:

November 2016

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. M. Seltmann

Projekt-Nr.

15-140

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung.....	3
1.1 Wesentliche Inhalte des Flächennutzungsplans.....	3
2 Bewertungen der Umweltauswirkungen zu den geänderten Teilen des FNP.....	4
2.1 Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1.1 Geplante Nutzungen und ihre Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sachgüter.....	4
2.1.1.1 Wohnbauflächen (W)	6
2.1.1.2 Gewerbliche Bauflächen	8
2.1.1.3 Sonderbaufläche.....	9
2.1.2 Auswirkung der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	11
2.1.3 Auswirkung der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
2.1.4 Wechselwirkungen	12
2.1.5 Zusammenfassende Prognose der Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	14
3 Prognosen	14
3.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung des Planes (Status-Quo-Prognose).....	14
Quellen	15

1 Einleitung

Die Stadt Eilenburg hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Obligatorischer Bestandteil des Aufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 des BauGB die Umweltprüfung. Deren Ergebnis ist in der Begründung des FNPs in Form des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB darzustellen.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zu den Änderungen zusammen und legt sie in einem sog. Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Mit der Berücksichtigung umweltrelevanter Wirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter gehen die zu berücksichtigenden Aspekte über die Darstellungen des Landschaftsplanes hinaus.

1.1 wesentliche Inhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Stadt Eilenburg die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt, in den Grundzügen dar (vgl. § 5 BauGB). Der FNP soll spätestens 15 Jahre nach der 2. Änderung überprüft und, soweit erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Der Planmaßstab ist für die Stadt Eilenburg 1:10.000. Die Darstellungen sind generell nicht flurstücksscharf, sondern stellen die Grundzüge der Planung dar.

Dargestellt werden:

- Bauflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- Einrichtungen der Flächen des gemeinschaftlichen Bedarfs (z.B. Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.)
- Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr, soweit es Hauptverkehrswege sind
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Wasserflächen
- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen
- Flächen für Landwirtschaft sowie Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Altlastenverdachtsflächen und Planungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Die Flächen werden in der 2. Änderung des FNP gemäß der zukünftigen Nutzung dargestellt. Die Darstellungen werden aus gesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Entwicklungszielen abgeleitet.

Die 2. Änderung des FNP beinhaltet 3 Teiländerungen. In der Teiländerung „SO Handel Ziegelstraße“ soll gegenüber dem derzeitigen Bestand im wirksamen FNP, in dem die Fläche als gemischte Baufläche, Grünfläche und Dauergrünland dargestellt sind, ein geplantes Sondergebiet Handel und eine Grünfläche ausgewiesen werden. Im Teilbereich „Am Grünen Fink“ werden im wirksamen FNP eine Grünfläche mit Siedlungsbestand und eine Fläche für

die Landwirtschaft dargestellt. In der 2. Änderung des FNP soll auf dieser Fläche eine geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Bereich „Schondorfer Mark“ ist im wirksamen FNP ein Sondergebiet Handel dargestellt. In der 2. Änderung soll diese Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
Im Folgenden werden diese Änderungen im Einzelnen betrachtet.

2 Bewertungen der Umweltauswirkungen zu den geänderten Teilen des FNP

2.1 Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1.1 Geplante Nutzungen und ihre Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sachgüter

Die 2. Änderung des FNP weist Festlegungen zu folgenden Nutzung in den 3 Änderungsbereichen aus:

Tab.: 1 Umfang der Flächennutzungen an Bestandsflächen im Bereich der Teiländerung „SO Handel Ziegelstraße“ des FNP der Stadt Eilenburg

Bestand	Fläche in ha	Fläche in %
Gemischte Baufläche (M)	1,91	41,5
Grünfläche	0,28	6,1
Dauergrünland	2,41	52,4
Gesamtfläche der Änderungsteile der 2. Änderung des FNP	4,60	100,0
Flächenanteil an Gesamtfläche FNP Eilenburg (4.683,00 ha)		0,1

Tab.: 2 Umfang der Flächennutzungen an Bestandsflächen im Bereich der Teiländerung „Am Grünen Fink“ des FNP der Stadt Eilenburg

Bestand	Fläche in ha	Fläche in %
Grünfläche mit Siedlungsbestand	3,75	37,1
Fläche für die Landwirtschaft	6,35	63,9
Gesamtfläche der Änderungsteile der 2. Änderung des FNP	10,10	100,0
Flächenanteil an Gesamtfläche FNP Eilenburg (4.683,00 ha)		0,2

Tab.: 3 Umfang der Flächennutzungen an Bestandsflächen im Bereich der Teiländerung „Schondorfer Mark“ des FNP der Stadt Eilenburg

Bestand	Fläche in ha	Fläche in %
Sonderbaufläche (SO)	4,00	100,0
Gesamtfläche der Änderungsteile der 2. Änderung des FNP	4,00	100,0
Flächenanteil an Gesamtfläche FNP Eilenburg (4.683,00 ha)		0,1

Geplante Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich folgenden Kategorien zuordnen:

Tab.: 4 Planungsflächen des FNP der Stadt Eilenburg im Bereich „SO Handel Ziegelstraße“

Planung	Fläche in ha
Sonderbaufläche (SO)	3,79
Grünfläche	0,81
Gesamtfläche des Änderungsteils der 2. Änderung des FNP	4,6

Tab.: 5 Planungsflächen des FNP der Stadt Eilenburg im Bereich „Am Grünen Fink“

Planung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (W)	10,10
Gesamtfläche der Änderungsteile der 2. Änderung des FNP	10,10

Tab.: 6 Planungsflächen des FNP der Stadt Eilenburg im Bereich „Schondorfer Mark“

Planung	Fläche in ha
Gewerbliche Baufläche (G)	4,00
Gesamtfläche der Änderungsteile der 2. Änderung des FNP	4,00

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen kann von nachfolgendem Wirkungsspektrum ausgegangen werden. Neben der Grundfläche können auch angrenzende Bereiche von Wirkungen betroffen werden. Der potenzielle Wirkraum wird hier in Anlehnung an Regionalplan Westsachsen Umweltbericht und durch Angaben der Fachliteratur spezifiziert.

Tab.: 7 Wirkmatrix der Flächennutzungen

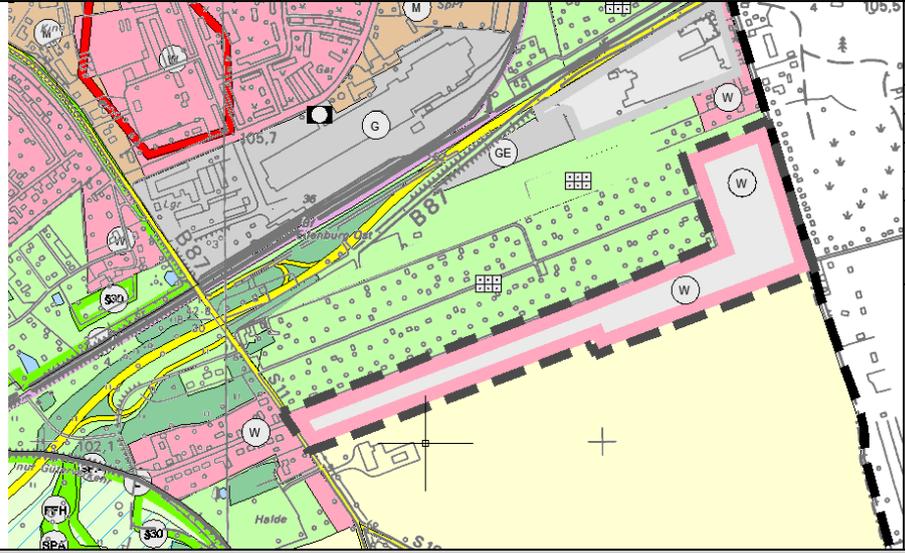
Wirkfaktor	vorrangig betroffenes Schutzgut und potenzieller Wirkraum							Verursachende Ausweisungen
	Mensch	Boden	Wasser	Klima	Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	
Versiegelung		Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	W, M, G,
Reliefveränderung		Grundfläche			Grundfläche	Grundfläche		G
Erschütterungen	x	x			x		x	G
Veränderungen des Wasserhaushaltes		Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche		G
Schallemissionen	Grundfläche bis 550 m bis 1000 m				x		bis 550 m bis 1000 m	G

Wirkfaktor	vorrangig betroffenes Schutzgut und potenzieller Wirkraum							Verursachende Ausweisungen
	Mensch	Boden	Wasser	Klima	Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt	Land- schaft	Kultur- und Sach- güter	
Stoff-/Staubemissionen	bis 300 m	bis 300 m	bis 300 m	bis 300 m	bis 300 m			G
Lichtemissionen	x bis 300 m				bis 300 m			G
Visuelle Wirkungen	x				x			G, WALD, MzSPE, ..
Scheuch- und Schlagwirkung					Grundfläche bis 500 m			
Barrierewirkung/Zerschneidung	Grundfläche			Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche		G, W, M, WALD
sonstige Wirkungen durch Nutzungsumwandlung					Grundfläche	Grundfläche		alle Nutzungen

G = gewerbliche Baufläche, M= Mischbaufläche, W=Wohnbaufläche, WALD=Wald, MzSPE= Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1.1.1 Wohnbauflächen (W)

In der 2. Änderung des FNP, wird im Bereich „Am Grünen Fink“ eine Fläche von 10,1 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im FNP 2009 wird an dieser Stelle eine Grünfläche mit Siedlungsbestand und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der geplanten Wohnbaufläche können, bei jetzigem Planungstand, bis zu 70 neue Wohneinheiten im Bereich des individuellen Wohnungsbaus als Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen müssen unter der Betrachtung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser dringend durch eine neue Wohnbauflächenausweisung ergänzt werden. Mit dieser Planung will die Stadt Eilenburg dieser Entwicklung nachkommen.

So Handel Ziegelstraße		Flächengröße in ha	10,1 ha
Flächennummer	Wohnbaufläche „Am Grünen Fink“:	Nutzung	Wohnbaufläche
			Eignung der Fläche / umweltfachliche Beurteilung
			- positive Auswirkungen
			- unproblematisch
			- bedingt geeignet - ungeeignet
			Gebiete / Objekte mit rechtlichem Schutzstatus
			keine Schutzgebiete bzw. geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG betroffen
Bestand und Auswirkungen			
Schutzgut	Bestand/ Bedeutung	Auswirkungen durch Planung	
Menschen und Gesundheit	Fläche grenzt im Norden an vorhandene Dauerkleingärten, im Osten an die Verkehrsfläche „Schießstandweg“, im Süden an eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen an eine Wohnbaufläche. In ca. 100 m nördliche Richtung befindet sich eine geplante gewerbliche Baufläche. In ca. 230 m nördliche Richtung befindet sich die B 87 und die Bahnstrecke Eilenburg Leipzig.	Zum Schutz der schutzwürdigen Bebauung vor schädlichen Immissionen muss im parallel geführten B-Planverfahren der Immissionsschutz besonders berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es durch das geplante Gewerbegebiet und die Verkehrsflächen zu Überlagerungen und somit zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte im Bereich der geplanten Wohnbebauung kommen kann.	
Kultur und Sachgüter	Nicht bekannt	- keine Auswirkungen	
Klima/ Luftqualität	Siedlungs- und Ackerflächen	- kaum Auswirkung	
Wasserhaushalt	Versickerungsmöglichkeit ist gut bis mittel; jedoch wird das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als ungünstig beschrieben, Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes,	Es erfolgt eine Reduzierung der Versickerungsfläche. Durch die Versiegelung der Böden ist die Funktion der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht mehr gegeben. Dieser Verlust ist als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser zu bewerten	
Boden	Sand-Braunerde ohne Grundwasser-einfluss. keine Altlasten	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im künftigen Baufeld	
Lebensräume/ Tiere	Dauerkleingärten (angrenzend) und Ackerfläche	Durch die Nutzungsänderung erfolgt eine positive Veränderung des Lebensraumes im Bereich der Ackerfläche.	
Landschaftsbild	Westlich und östlich befinden sich durch Siedlungen geprägte Flächen. Nördlich wird die Fläche durch Dauerkleingärten geprägt und im Süden befindet sich eine Ackerfläche.	Im Bereich der Ackerfläche im Geltungsbereich erfolgt eine Reduzierung der Freifläche.	
Wechselwirkung			
Anmerkungen und Hinweise			
Alternativen	keine	Vermeidung, Minderung, Ausgleich	Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

Einschätzung voraussichtlicher Umweltauswirkungen:

Gegenüber dem bestehenden FNP 2009, wird die geplante Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Mit dieser flächigen Neuausweisung der Wohnbauflächen „Am Grünen Fink“, wird sich eine Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen aber auch gärtnerisch genutzter Fläche zur Wohnbebauung ergeben, verbunden mit Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit Realisierung der Planung können Beeinträchtigungen der geplanten schutzwürdigen Nutzung durch Schallimmissionen entstehen. Eine Klärung der Problematik ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, um Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen, die dort künftig wohnen werden, ausschließen zu können.

Mit der Realisierung der Wohnbauplanung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden, die jedoch keine Flächen mit hoher Bedeutung oder besondere Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter berühren.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich nicht in Bereichen der Umgrenzung von archäologischen Fundstellen.

Parallel zur 2. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg wird ein Bebauungsplan erarbeitet.

2.1.1.2 gewerbliche Bauflächen

Mit der 2. Änderung wird die Fläche des Geltungsbereiches „Schondorfer Mark“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. In dem FNP von 2009 war die Fläche als Sondergebiet Handel dargestellt.

So Handel Ziegelstraße		Flächengröße in ha	4,0 ha
Flächennummer	„Schondorfer Mark“:	Nutzung	gewerbliche Baufläche
			Eignung der Fläche / umweltfachliche Beurteilung
			- positive Auswirkungen
			- unproblematisch
			- bedingt geeignet
			- ungeeignet
			Gebiete / Objekte mit rechtlichem Schutzstatus
			keine Schutzgebiete bzw. geschützten Biotopie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG betroffen
Bestand und Auswirkungen			
Schutzgut	Bestand/ Bedeutung	Auswirkungen durch Planung	
Menschen und Gesundheit	Fläche grenzt im Norden an die Verkehrsfläche B 87, im Osten an eine Wohnbaufläche, im Westen an ein Gewerbegebiet und im Süden an eine Grün- und eine Wohnbaufläche	Zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung vor schädlichen Immissionen muss im nachgelagerten B-Planverfahren der Immissionsschutz besonders berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es durch das geplante Gewerbegebiet und die Verkehrsflächen zu Überlagerungen und somit zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte im Bereich der schutzwürdigen Bebauung kommen kann.	
Kultur und	nicht bekannt	-	

Sachgüter			
Klima/ Luftqualität	Sondergebiet Handel	Durch die Nutzungsänderung muss geprüft werden, ob Immissionsbeeinträchtigungen entstehen können.	
Wasserhaushalt	Versickerungsmöglichkeit ist gut bis mäßig, durch die bereits vorhandene anthropogene Überprägung des Geltungsbereiches ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	
Boden	Aufgrund der Nutzung und der anthropogenen Überprägung des Geltungsbereiches ist nicht von einem natürlichen Boden auszugehen.	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	
Lebensräume/ Tiere	SO Handel Standort mit fast vollständiger baulicher Überprägung des Geltungsbereiches	Durch die Nutzungsänderung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung von Lebensräumen kommt	
Landschaftsbild	Die Fläche ist durch das vorhandenen SO Handel und dessen Bebauung sowie die nördlich angrenzende B 87 geprägt.	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	
Wechselwirkung			
Anmerkungen und Hinweise			
Alternativen	keine	Vermeidung, Minderung, Ausgleich	Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen

Einschätzung voraussichtlicher Umweltauswirkungen:

Mit der Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen wird sich eine Nutzungsänderung der Fläche des SO Handel zur Gewerbenutzung ergeben. Es ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen durch die Nutzungsänderungen entstehen. Um jedoch Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen gegenüber der schutzwürdigen Bebauung auszuschließen sind in einem nachgelagerten B-Planverfahren entsprechende Gutachten zu erarbeiten und evtl. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung festzusetzen.

2.1.1.3 Sonderbaufläche

In der 2. Änderung wird die Fläche des Geltungsbereiches „SO Handel Ziegelstraße“ als Sonderbaufläche Handel dargestellt. Im bestehenden FNP von 2009 war die Fläche als geplante gemischte Baufläche, als Grünfläche und als Dauergrünland dargestellt.

SO Handel Ziegelstraße		Flächengröße in ha	4,6 ha
Flächennummer	SO Handel Ziegelstr:	Nutzung	Sondergebietsfläche und Grünfläche
			Eignung der Fläche / umweltfachliche Beurteilung
			- positive Auswirkungen
			- unproblematisch
			- bedingt geeignet
			- ungeeignet
			Gebiete / Objekte mit rechtlichem Schutzstatus
			keine Schutzgebiete bzw. geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG betroffen
Bestand und Auswirkungen			
Schutzgut	Bestand/ Bedeutung	Auswirkungen durch Planung	
Menschen und Gesundheit	Fläche grenzt im Norden an die Ziegelstraße, im Westen an eine Dauergrünlandfläche, im Osten und Süden an eine Grünfläche. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen befinden sich in westlicher Richtung in ca. 400 m und in östlicher Richtung in ca. 470 m Entfernung.	Zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung vor schädlichen Immissionen muss im parallel geführten B-Planverfahren der Immissionsschutz besonders berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es durch das bestehende Sondergebiet und Gewerbegebiet zu Überlagerungen und somit zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte kommen kann.	
Kultur und Sachgüter	nicht bekannt	-	
Klima/ Luftqualität	Dauergrünland	Verkleinerung eines Kaltluftentstehungsgebietes	
Wasserhaushalt	Versickerungsmöglichkeit ist gut bis mittel; jedoch wird das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als ungünstig beschrieben, Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes	Reduzierung der Versickerungsfläche durch Versiegelung der Böden, wodurch die Funktion der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht mehr gegeben ist. Dieser Verlust ist als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser zu bewerten.	
Boden	Braunerde-Podsol aus periglazärem Sand (Lösssand) über fluvilimnogenem Sand (Schmelzwasserablagerungen), nicht vernässt, keine Altlasten	großflächige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im künftigen Baufeld	
Lebensräume/ Tiere	Ruderalflächen mit teilweisem Strauchbestand	durch Nutzungsänderung erfolgt eine Veränderung und Verkleinerung des Lebensraumes.	
Landschaftsbild	Westlich, südlich und östlich befinden sich Grünland und Dauergrünlandflächen mit teilweisem Gehölzaufwuchs. Im Norden grenzt die Ziegelstraße an das Plangebiet und dahinter Bebauung der nördlich befindlichen gewerblichen Baufläche	Reduzierung der Freifläche,	
Wechselwirkung			
Anmerkungen und Hinweise			
Alternativen	keine	Vermeidung, Minderung, Ausgleich	bei Nichtdurchführung Erhalt der Grünstruktur

Einschätzung voraussichtlicher Umweltauswirkungen:

Mit der Realisierung des geplanten SO Handel sind erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter verbunden. Diese berühren keine Flächen mit hoher Bedeutung oder besondere Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter.

Die geplante Fläche des Sondergebietes Handel, befindet sich nicht in Bereichen der Umgrenzung von archäologischen Fundstellen.

Parallel zur 2. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg, wird ein Bebauungsplan erarbeitet.

2.1.2 Auswirkung der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wohnbauflächen

Im Südosten des Stadtgebietes soll in der 2. Änderung des FNP Bereich „Grüner Fink“ eine neue geplante Wohnbaufläche mit einer Gesamtgröße von 10,1 ha dargestellt werden.

Im Bereich dieser Wohnbauflächen können, bei jetzigem Planungstand, bis zu 70 neue Wohneinheiten entstehen. Diese 70 WE sollen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus als Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Durch die Entwicklung der Stadt Eilenburg besteht zukünftig ein Mehrbedarf an individuellen Wohnbauflächen in der Stadt Eilenburg. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen müssen unter der Betrachtung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser dringend durch eine neue Wohnbauflächenausweisung ergänzt werden.

In den vergangenen Jahren ist eine stetig steigende Nachfrage an individuellen Wohnbauflächen zu verzeichnen. Gegenüber dem Jahr 2010 wurden im Jahr 2016 vier Bauanträge bzw. Bauanzeigen mehr eingereicht und somit jährlich 14 statt 10 Bauanträge bzw. Bauanzeigen für Ein- und Zweifamilienhäuser gestellt. Dies bedeutet, dass im Planungszeitraum für 15 bis 20 Jahre ein Mehrbedarf an 60 bis 80 Wohneinheiten im Segment des individuellen Wohnungsbaus besteht.

gewerbliche Bauflächen

Der gesamte Geltungsbereich der Teiländerung „Schondorfer Mark“, umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha und soll in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Derzeit wird die Fläche im wirksamen FNP als Sondergebiet „Handel“ dargestellt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg sieht vor, die zukünftigen größeren Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf den Ergänzungsstandort zu konzentrieren. Somit ist eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Plangebietes städtebaulich nicht mehr erwünscht.

Durch die Neuansiedlung zukünftiger gewerblicher Baufläche kann es an geplanten oder bestehenden Wohngebieten zu einer stärkeren Belastung als vorher kommen. Zum Schutz der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung vor schädlichen Immissionen muss im nachgelagerten B-Planverfahren der Immissionsschutz besonders berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Sonderbaufläche

Die derzeit im wirksamen FNP als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellte Fläche soll in der 2. Änderung des FNP Teil „SO Handel Ziegelstraße“ als SO Handel und Grünfläche dargestellt werden. Das Plangebiet beinhaltet das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW). Die Gebäude des ehemaligen Chemiewerkes wurden in der Zeit von 2000 bis 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch wurde jedoch nicht durchgeführt. Im nördlichen Geltungsbereich der Teiländerung werden 4,0 ha als Sondergebiet „Handel“ dargestellt und im südlichen Teil des Geltungsbereiches 0,6 ha als Grünfläche. Der Teilbereich der 2. Änderung des FNP befindet sich gemäß § 75 SächsWG in einem überschwemmunggefährdeten Gebiet und in einem

Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gemäß Karte 14 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN 2008.

Um eventuelle Immissionsbeeinträchtigungen des Umfeldes und der schutzwürdigen Bebauung zu vermeiden, sind im Rahmen des B-Planverfahrens entsprechende Gutachten zu erstellen und Maßnahmen zur Vermeidung festzusetzen.

2.1.3 Auswirkung der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Einzelobjekte, Gebäude, Denkmalschutzgebiete und sowie archäologische Kulturdenkmale sind bisher nicht bekannt.

Archäologische Kulturdenkmale können lediglich betroffen sein, wenn Randbereiche der Planungsflächen in Anspruch genommen werden. Insbesondere durch Baumaßnahmen auf vorhandenen Siedlungsbereichen kann es zu Berührungspunkten kommen, die jedoch nicht zu vermeiden sind.

Eingriffe in den Untergrund werden sich durch folgende Vorhaben ergeben:

- Wohnbaubaufflächen und Sonderbaufläche Handel
- Sicherung durch vorherige Meldepflicht

Bauliche Kulturdenkmale werden durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen und/oder in ihrem Bestand beeinträchtigt. Durch die vorliegenden Planungen können sich jedoch visuelle Wirkungen, die den Umgebungsschutz von baulichen Kulturdenkmälern betreffen, ergeben. Diese Untersuchungen sind in der folgenden Planung detaillierter zu untersuchen.

2.1.4 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkt oder indirekt Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Außerdem steht der Standort nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Bei Verlust größerer Offenlandflächen mit anschließender Versiegelung des Standorts entfällt zum einen eine lokalklimatisch entlastende Vegetationsstruktur, zum anderen entsteht ein klimatischer Wirkraum, der belastend für das Wohlbefinden des Menschen wirken kann. Zudem entfällt das Offenland als landschaftsprägendes Element. Stoffeinträge in Gewässer beeinflussen die pflanzlichen und tierischen Lebensgemeinschaften und verändern die natürlichen Artenzusammensetzungen. Auch können Schadstoffe in das Grundwasser gelangen und so die Qualität des Trinkwassers für den Menschen beeinflussen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung. Dabei werden mögliche Auswirkungen von einem Schutzgut auf sich selbst nicht betrachtet, da diese in der Regel nicht von Bedeutung sind. Eine Ausnahme bildet der Mensch, da dieser einerseits Hauptakteur in der Veränderung der Umwelt ist, andererseits Schutzgut gemäß Umweltprüfung.

Tab.:8 Wechselwirkungen

von auf	Mensch	Pflanze Tier	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch	Immissionsbelastung von Wohn- / Erholungsgebieten	Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nahrungsgrundlage	Altlasten- und Altlastenver-dachtsflächen auf geplanten und bestehenden Flächen	Grundwasser als Brauchwasser-lieferant und (ggf.) zur Trinkwasser-sicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Be-influssung des Wohnum-feldes und des Wohlbe-findens des Menschen	Erholungs- raum, Wohn- qualität	Schönheit und Erhol-ungswert des Lebensum-feldes, historische Denkmale
Pflanze Tier	Störung und Verdrängung von Arten; Trittbelastung, Lärm; Eutro-phierung; Artenver-schiebung	-	Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebens-medium für Tiere und Boden-lebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere, Biotopver-bund (Oberflächen-gewässer)	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unter-schiedliche Biotope; als vernetzendes Element von Lebens-räumen	Lebensraum Pflanzen und Tiere
Boden	Trittbelastung und Verdichtung; Veränder-ung der Bodeneigen-schaften und -struktur, Bodenversiegel-ung, Überfor-mung Schützens-werter Böden	Vegetation als Erosionsschutz; Einfluss auf die Bodengenese	-	Einflussfaktor für die Boden-genese; be-wirkt Erosion	Einflussfaktor für die Boden-genese; be-wirkt Erosion	Grundstruktur für unter-schiedliche Böden	Bodenabbau; Veränderung durch Inten-sivnutzung und Aus-beutung
Wasser	Stoffeinträge und Eutro-phierung; Gefährdung durch Ver-schmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Grundwasser-filter, Wasser-speicher	-	Steuerung der Grundwasser-neubildung	Grundstruktur für Gewäs-serbildung und -verlauf	wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor; Ver-schmutzungs-gefahr
Klima Luft	Stoffeinträge durch Emis-sionen	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentste-hung; Steuerung des Mikroklimas	Einflussfaktor für die Aus-bildung des Mikroklimas	Einflussfaktor für die Ver-dunstungsrate	-	Einflussfaktor für die Aus-bildung des Mikroklimas	Nicht relevant
Land- schaft	Veränderun-gen der Eigenart durch Neu-baustrukturen oder Nutzungsän-derung	Vegetation und Artenreichtum als charakteris-tisches Land-schaftselement	Bodenrelief als charak-terisierendes Element	Oberflächen-gewässer als Charakteris-tikum der Eigenart	Erlebbarkeit der Land-schaft	-	Kulturgüter als Charakte-ristikum der Eigenart
Kultur- u. Sach- güter	Substanz-schädigung und Zer-Störungs-gefahr	Substanz-schädigung	Bodendenk-male	ggf. Substanz-schädigung	Klimaeinflüs-se/ Luftqua-lität als Ein-flussfaktor auf die Substanz	Wahrnehmbar-keit, Erleb-barkeit	

2.1.5 Zusammenfassende Prognose der Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Den geplanten Nutzungsveränderungen werden die zu erwartenden Wirkungen und eine Bewertung der Wirkungen gegenübergestellt. In den Datenblättern wird jede Planung in Bezug auf künftige Wirkungen, auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild untersucht und beschrieben. Dabei wurde keine Planung als ungeeignet bewertet. Die Mehrzahl der Planungen wird als bedingt geeignet eingestuft. In diesem Fall wurde ermittelt, dass bei einem oder mehreren Schutzgütern Probleme oder größere Auswirkungen möglich sind (z.B. Altlast im Planungsbereich oder Nähe eines Schutzgebietes).

3 Prognosen

3.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. In einigen genannten Fällen ist mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Für diese Planungen sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dennoch würden in der Landschaft nachhaltige Beeinträchtigungen dauerhaft bestehen bleiben. Dies betrifft insbesondere die Neuausweisungen in der freien Landschaft und die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Boden, Pflanzen und Tieren, Klima und Landschaft.

Bei Berücksichtigung aller Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie der Durchführung aller erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann eine verbesserte Situation vor allem für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Immissionssituation eintreten. Gleichzeitig kann es für Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, die Landschaft sowie Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung zu Verbesserungen kommen.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung des Planes (Status-Quo-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der 2. Änderung des FNPs liegt für den Geltungsbereich der Stadt Eilenburg keine rechtsgültige Regelung kommunaler Planung vor. Eine Steuerung von Vorhaben würde dann durch die rechtswirksame FNP von 2009 erfolgen. Städte und Gemeinden haben nach BauGB §1 (3) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Diese Notwendigkeit wurde durch den Stadtrat der Stadt Eilenburg festgestellt und ein Beschluss zur 2. Änderung des FNPs gefasst. Insofern ist die Aufstellung alternativlos. Lediglich die konkrete Ausgestaltung der Festlegungen und einzelner Inhalte kann alternativ erfolgen.

Die Umsetzung von im FNP vorbereiteten Planungen für neue geplante Wohnbauflächen, geplante Sonderbauflächen und geplante gewerblichen Bauflächen würden auch ohne einen FNP durchgeführt werden. Durch die Darstellungen des FNP ergeben sich zunächst keine direkten Umweltauswirkungen. Diese entstehen erst aus der verbindlichen Bauleitplanung, wenn konkrete Projekte umgesetzt werden. Für die Teilbereiche „SO Handel Ziegelstraße“ und „Am Grünen Fink“ werden parallel zur 2. Änderung des FNP Bebauungspläne aufgestellt und erarbeitet. Sollte der FNP nicht geändert werden, hat dies zwar bauplanungsrechtliche Konsequenzen, für die Entwicklung des Umweltzustandes jedoch eher nicht, da die Stadt Eilenburg auch ohne einen FNP zukünftige Planungen umsetzen kann.

Quellen

Gesetze/Normen/Richtlinien

BAUGB (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

BAUNVO (2013): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BBodSCHG (2015): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

BNATSchG (2016): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

PLANZV 90 (2011): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

ROG (2015): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

SÄCHSABG (2013): Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306) zuletzt geändert durch Art. 7 des G vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451, 469).

SÄCHSNATSchG (2015): Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2015): Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2014): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2014): Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234) geändert worden ist.

SÄCHSWG (2015): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

LEP LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 31. August 2013.

SPANNOWSKY W. (2005): Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem BauGB 2004, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Kaiserslautern 2005

Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 31. August 2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (200): Flächennutzungsplan der Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, genehmigt durch das Landratsamt Nordsachsen am 18.10.2004, rechtswirksam durch Bekanntmachung am 17.12.2004.

Internetquellen

REVOSAX (2016): Recht und Vorschriftenverwaltung Sachsen.
<http://www.revosax.sachsen.de/> Letzter Abruf November 2016

RAPIS (2016): Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen. Kartenprojekt Bauleitplanung/Umweltplanung. <https://www.rapis.sachsen.de> Letzter Abruf November 2016.

UMWELT SACHSEN (2016): Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie.
<http://www.smul.sachsen.de/lfulg/> Letzter Abruf November 2016.

UMWELT SACHSEN (2016): Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie. Digitale Bodenkarte
<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=boden-bk50&language=de&view=bk50&client=html> Letzter Abruf November 2016.

UMWELT SACHSEN (2016): Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie. Hydrologische Übersichtskarte
<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=geologie-huek&language=de> Letzter Abruf November 2016.