

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 027/FB4/2025



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	17.03.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.04.2025	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 GI/GE "Am Schanzberg" - Billigung und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/11-92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ vom 20.02.2025 (Anlage 1) einschließlich der Begründung vom 20.02.2025 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Absatz 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Planungsanlass und Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2-11/95 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ist seit dem Jahr 1992 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erlangte am 11.07.1997 Rechtskraft.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans gibt es unterschiedliche Festsetzungen für maximal zulässige Firsthöhen für Industrie- (GI) und Gewerbegebiete (GE). Die größten Firsthöhen sind innerhalb des GI/1 mit maximal 30 m und ausnahmsweise für eine ca. 100 m² große Fläche mit maximal 40 m festgesetzt und wurden auch entsprechend umgesetzt.

Für die übrigen GI- und GE-Flächen gibt es Festsetzungen zwischen maximal 10 und 15 m Firsthöhen. Diese festgesetzten Gebäudehöhen resultierten aus dem städtebaulichen Planziel, eine höhenmäßige Reduzierung in Richtung Siedlungsbereiche in östlicher und südlicher Richtung zu erreichen.

Anlass für die 2. Änderung des B-Plans war die Anfrage eines Produktionsbetriebes, der technologisch bedingt, eine Gebäudehöhe von mindestens 27 m benötigt. Innerhalb des GI/3-1 befindet sich die derzeit größte zusammenhängende Industriefläche, für die Firsthöhen auf maximal 15 m begrenzt sind. Um dort, auch unabhängig von o. g. Ansiedlungsabsicht, entsprechende Ansiedlungen zu ermöglichen, ist die Änderung des B-Plans für dieses Baufeld dringend geboten.

Planziel

Mit der Änderung der maximalen Firsthöhe im GI/3-1 von 15 m auf 30 m werden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die konkret geplante Ansiedlung geschaffen und darüber hinaus eine flexiblere Entwicklung des aktuell größtenteils noch unbebauten Baufeldes GI/3-1 erreicht. Die Anhebung der für das Baufeld GI/3-1 festgesetzten Gebäudehöhe in der vorgesehenen Form wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da einerseits in den verbleibenden südlich gelegenen Baufeldern die Firsthöhen von 15 m bzw. 10 m bestehen bleiben und andererseits in östlicher Richtung Anpflanzungen bereits realisiert wurden bzw. mit zukünftig entstehendem Wald eine weitere Pufferfläche entsteht.

Die erneute Änderung des B-Plans dient ganz speziell der weiteren Entwicklung und Auslastung des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ und damit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie letztendlich der Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eilenburg.

Verfahren

Die 2. Änderung des B-Plans ist im sogenannten zweistufigen Regelverfahren nach BauGB durchzuführen. Dies bedeutet, dass eine zweistufige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Planungsstand

Für die 2. Änderung des B-Plans wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB im Zeitraum vom 15.11. bis 20.12.2024 durchgeführt. Das Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen ist Anlage zur Begründung zu dieser Drucksache. Die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs weitestgehend berücksichtigt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Rathaus durchgeführte Informationsveranstaltung wurde lediglich von im Plangebiet bereits ansässigen und von der Änderung der Festsetzungen betroffenen Firmeninhabern genutzt.

Voraussichtliche Terminkette:

- 07.04.2025 Offenlagebeschluss im Stadtrat
- 24.04.2025 Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt
- 02.05. bis 06.06.2025 Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs
- 11.08.2025 Vorberatung der Abwägung im Bauausschuss
- 01.09.2025 Abwägung im Stadtrat (gegebenenfalls auch Satzungsbeschluss)

Anlagen zur Drucksache:

- Anlage 1 Planzeichnung zum Entwurf zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 2-11/92 vom 20.02.2025
- Anlage 2 Entwurf der Begründung zum o. g. B-Plan vom 20.02.2025 inkl. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 1) und des Entwurfs des Umweltberichts vom 20.02.2025

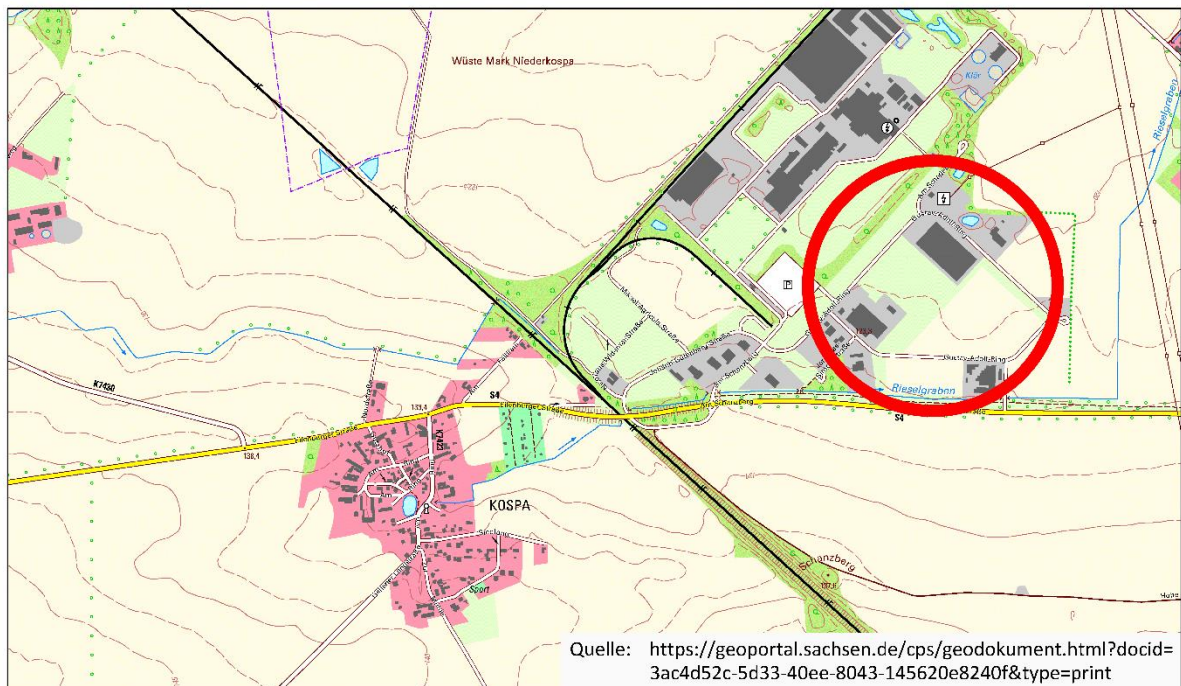
Anlage zur Begründung zur Drucksache

- Kurzprotokoll zur Auswertung der während der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

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

Für die Änderung des Bebauungsplanes werden Planungskosten in Höhe von ca. 12.500 € fällig. Diese sind im Haushalt der Stadt Eilenburg berücksichtigt.

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



Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

20. Februar 2025

Auftraggeber: Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 - 0

Autoren: Dipl.-Geogr. Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Bäume
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 2-11/92**
Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“
2. Änderung

Vorhaben-Nr.: 24-580

Verfahrensstand: **Entwurf**

Bearbeitungsstand: 20. Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	4
3	Verfahren.....	5
4	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	5
5	Darstellungsform	6
6	Planinhalte der Änderung	6
6.1	Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.3	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	7
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
7.1	Bevölkerung.....	9
7.2	Natur und Landschaft, Artenschutz.....	9
7.3	Wirtschaft	9
7.4	Sonstige Auswirkungen	9

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 20. Februar 2025

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2-11/95 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ist seit dem Jahr 1992 rechtskräftig. Die erste Änderung des Bebauungsplans erlangte am 11.07.1997 Rechtskraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (Fassung April 1993 und Ergänzungen September 1993 und 1. Änderung vom September 1996 – rechtskräftig seit 11.07.1997) – im Weiteren als Ausgangsbauungsplan bezeichnet – entwickelt.

Bebauungspläne (und somit auch ihre Änderungen) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Große Kreisstadt Eilenburg liegt ein seit dem 20.11.2009 wirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Bereich des Bebauungsplans als Gewerbe- und Industriegebiet ausweist.

2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist der Ansiedlungswille eines Produktionsbetriebes, der technologisch bedingt eine Gebäudehöhe von mindestens 27 m benötigt. Aktuell sind die Gebäudehöhen in dem für die Ansiedlung vorgesehenen Baufeld GI/3-1 auf 15 m begrenzt.

Diese festgesetzte Gebäudehöhe resultiert aus dem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel des Ausgangsbauungsplans in Form einer Abtreppung der Gebäudehöhen in östlicher Richtung. Die größten Gebäudehöhen sind mit 30 m bis 40 m im Bereich des GI/1 vorgesehen. Eine Abtreppung der Gebäudehöhen auf 15 m erfolgt in östliche und südwestliche Richtung (GI/2-1, GI/2-2, **GI/3-1**, GI/4-1) bzw. auf 10 m (für alle mit GE festgesetzte Baufelder).

Um die geplante Ansiedlung im GI/3-1 zu ermöglichen ist die Änderung des Ausgangsbauungsplans für dieses Baufeld erforderlich. Mit der Änderung der maximalen Firsthöhe von 15 m auf 30 m werden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die konkret geplante Ansiedlung geschaffen. Darüber hinaus soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine flexiblere Entwicklung des aktuell größtenteils noch unbebauten Baufeldes GI/3-1 erreicht werden. Die Anhebung der für das Baufeld GI/3-1 festgesetzten Gebäudehöhe von 15 m auf 30 m wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da in den verbleibenden Baufeldern die Firsthöhen von 15 m bzw. 10 m bestehen bleiben.

Das Vorhaben dient der weiteren Entwicklung und Auslastung des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ und damit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eilenburg.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz 2.3.1.1 des Landesentwicklungsplans Sachsen entsprochen, da die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden. Mit der weiteren Nutzung und Auslastung eines bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebietes wird dem Ziel 2.3.1.3 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen entsprochen.

3 Verfahren

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/93 handelt es sich um eine Änderung, die sich nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken. Demnach kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger abgesehen werden. Seitens der Stadtverwaltung wurde jedoch am 7. Januar 2025 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, um gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 18.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am den Entwurf in der Fassung vom gebilligt und die Entwurfsveröffentlichung beschlossen. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/95 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg am

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg am gefasst.

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Baufeld Gl/3-1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung ist der Planzeichnung (Übersichtsplan Änderungsbereich) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung weist eine Größe von 13,4 ha auf.

Er beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke vollständig:

Gemarkung Eilenburg, Flur 9:	81/8, 82/7, 82/15, 82/16
Gemarkung Kospa-Pressen, Flur 2:	92/14, 93/32, 93/33, 93/34, 93/42, 108/19, 108/44

5 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgt digital. Grundlage ist ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).

In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbebauungsplan sowie den Begründungen der 1. Änderung* zu sehen.

Auf der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen unverändert übernommen. Vorgenommene Änderungen sind durch roten Text und gelöschte Textpassagen durchgestrichen gekennzeichnet.

Die Lage und Abgrenzung des gesamten Bebauungsplans Nr. 2-11/95 ist dem auf der Planzeichnung aufgetragenen Übersichtsplan sowie die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung in der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

6 Planinhalte der Änderung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde für das Baufeld Gl/3-1 die Festsetzung der maximalen Firsthöhe geändert.

Für die restlichen Flächen gelten die Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung fort.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Im Ausgangsbebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe der Gebäude) durch Einschrieb in der Nutzungsschablone sowie durch die textliche Festsetzung 1.2.1.

So wurde für den Änderungsbereich Gl/3-1 die Höhe baulicher Anlagen mit einer Firsthöhe 15,0 m als Höchstmaß bestimmt. Dabei bildet die Gehwegoberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße) gemäß § 18 BauNVO den Höhenbezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Zukünftig soll innerhalb des Baufeldes Gl/3-1 die maximale Höhe des Gebäudes durch die Firsthöhe mit einer maximalen Höhe von 30,0 m zulässig sein. Gemäß § 18 BauNVO ist die Gehwegoberfläche an der Erschließungsstraße (Planstraße) der Höhenbezugspunkt.

Die textliche Festsetzung 1.2.1 des Ausgangsbebauungsplans wird wie folgt geändert: Es erfolgt die Ergänzung 30,0 m (max.) für Gl/3-1. Zur eindeutigen Bestimmung der Festsetzung wird der Wortlaut *für das übrige Industriegebiet* gestrichen und durch den Wortlaut *für Gl/2-1, Gl/2-2 und Gl/4-1* ersetzt.

TF 1.2.1 Gemäß § 16 Abs. 4 der BauNVO wird im Industriegebiet die Höhe (max.) der baulichen Anlagen als Firsthöhe der Gebäude mit

30,0 m (max.) für GI/1

30,0 m (max.) für GI/3-1

15,0 m (max.) für das übrige Industriegebiet für GI/2-1, GI/2-2 und GI/4-1

festgesetzt.

In der Nutzungsschablone des Baufeldes GI/3-1 erfolgt der Eintrag der maximalen Firsthöhe mit 30, die maximale Firsthöhe von 15 m wird gestrichen.

Die im GI/3-1 maximal zulässige Gebäudehöhe schließt auch erforderliche Nebenanlagen aufgrund der industriell-gewerblichen Ausrichtung der im GI/3-1 erfolgenden Ansiedlungen ein. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 30,0 m durch erforderliche Nebenanlagen (z.B. technische bzw. bauliche Anlagen der Gebäudeausrüstung, des Gebäudeschutzes sowie der Ver-/ Entsorgungstechnik) ist in diesem Baufeld nicht zulässig.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ergänzend zu den bereits im Ausgangsbauungsplan getroffenen Festsetzungen wird in Bezug auf den allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG eine Festsetzung zum Schutz der Insekten wie folgt ergänzt:

TF 5.4. Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

Der Landschaftsraum um das Industrie- und Gewerbegebiet wird durch vielfältige Strukturen mit einer hohen Artenvielfalt gekennzeichnet. Hervorzuheben ist insbesondere der hohe Greifvogelbestand. Gebäude von mehr als 20 m bieten ein Potenzial für verschiedene Vogelarten. Um beispielsweise bei Arbeiten an den Fassaden künftig artenschutzrechtliche Konfliktlagen zu vermeiden, kann durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen eine Besiedlung gelenkt werden. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 5.5 An Gebäuden mit einer Firsthöhe ab 25 m ist in einer Höhe von 25 m bis 30 m eine Nisthilfe für Turmfalken in Ost-Nordnordost-Ausrichtung an der Fassade anzubringen.

Abmessung der Nisthilfe B x H x T: 60 cm x 50 cm x 45 cm

Die Standortwahl und das Anbringen der Nisthilfe sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Ziel dieser Maßnahme ist die Ansiedlung eines Turmfalkenbrutpaares und infolge der Revierverteidigung die Vermeidung weiterer Ansiedlungen gebäudebrütender Vogelarten.

6.3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Im Ausgangsbauungsplan erfolgten nachrichtliche Übernahmen bezüglich

Nr. 1 Ausbau der LIO 4 (§ 17 FStrG, Bundesfernstraßengesetz)

Nr. 2 Altlastenverdacht

Nr. 3 Archäologisches Kulturdenkmal

Nr. 4 Landschaftspflegerische Begleitplanung

welche unverändert fortgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Hinweise bezüglich Anforderungen zum Radonschutz sowie zum Schutz eines quartären Grundwasserleiters abgegeben.

Diese Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und auf die Planzeichnung aufgebracht.

Nr. 1 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Gegenwärtig liegen gemäß Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

2. Schutz des quartären Grundwasserleiters

Von Südbrandenburg über die Altkreise Torgau, Eilenburg und Delitzsch und damit auch über den Bereich Nordwestsachsen (in dem sich das Plangebiet des Bebauungsplans befindet) erstreckt sich ein tertiärer Grundwasserleiterkomplex (Bezeichnung als Grundwasserleiter GWL 5). Dabei handelt es sich um ein (regional) bedeutsames und noch weitestgehend ungenutztes Grundwasservorkommen innerhalb der tertiären Schichten (sog. Cottbus-Formation des Oberoligozäns bzw. Untermiozäns), welche es im Hinblick auf die zukünftige Daseinsvorsorge zu schützen gilt.

Aus diesem Grund sind Aufschlussbohrungen (u.a. zum Zweck der geothermischen Nutzung), Erkundungs- oder sonstige Bohrungen teufenmäßig so zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von $\geq 5,0$ m unter dem Bohrloch bis zur Deckschicht des GWL 5 erhalten bleibt.

Durch diese Maßnahme soll die Schutzfunktion der Deckschicht des Grundwasserleiters GWL 5 erhalten sowie das Anschneiden des Grundwasserleiters GWL 5 und damit einhergehende Stoffeinträge bzw. Verunreinigungen ausgeschlossen sowie das regional bedeutsame und bisher weitestgehend ungenutzte Grundwasservorkommen langfristig als Grundwasserressource geschützt werden.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Bevölkerung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine Mehrbelastung auf die Belange der Bevölkerung zu erwarten, da es sich ausschließlich um eine Änderung der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Baufeldes GI/3-1 handelt. Das städtebauliche Ziel der Höhenabstufung und damit der visuellen Wahrnehmung des Industrie- und Gewerbegebietes bleibt weitestgehend erhalten.

Mit der Änderung sollen städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen für eine flexiblere Entwicklung des Baufeldes GI/3-1 geschaffen werden. Mit der weiteren gewerblichen Ansiedlung werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, was zur Stabilisierung und weiteren Stärkung der Stadt Eilenburg als Wohn- und Arbeitsort beiträgt.

7.2 Natur und Landschaft, Artenschutz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein. Die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen von 15,0 m auf 30,0 m führt aufgrund der Vorbelastung zu keiner erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes.

Alle weiteren im Ausgangsbauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich Baufeld GI/3-1 unverändert fort.

Im Ergebnis der Betrachtungen zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind keine Betroffenheiten ermittelt worden.

7.3 Wirtschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexiblere Baufeldentwicklung und damit eine effektivere Vermarktungsfähigkeit des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ ermöglicht. Mit der weiteren Entwicklung und Auslastung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt die Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eilenburg sowie die weitere Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

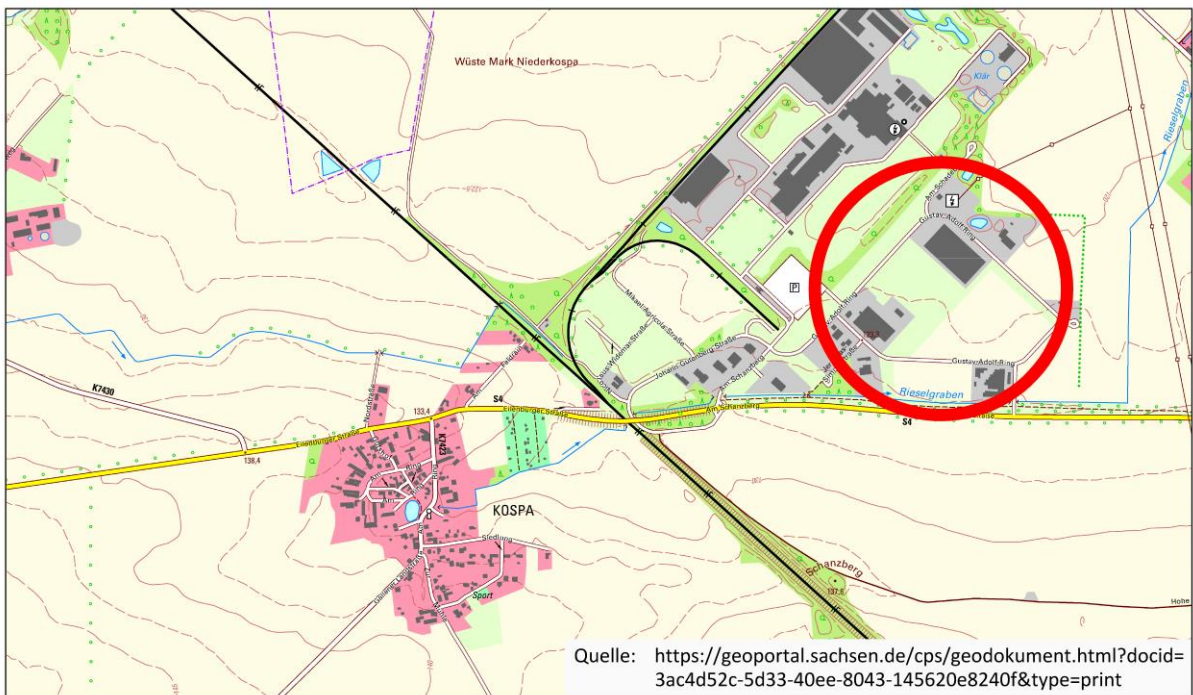
7.4 Sonstige Auswirkungen

Weitere Auswirkungen sind durch die 2. Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten.

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“

2. Änderung



Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

20. Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung.....	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen	3
2	Wirkungen des Vorhabens.....	5
2.1	Beschreibung des Betrachtungsgebietes.....	5
2.2	Baubedingte Wirkfaktoren und – prozesse.....	5
2.3	Anlagebedingte Wirkungen	5
2.4	Betriebsbedingte Wirkungen	6
3	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
3.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
3.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
3.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	6
3.2	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie	6
3.3	Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.....	8
3.3.1	Streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	8
3.3.2	Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus	8
4	Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	9
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	9
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	9
5	Fazit	9
6	Literatur- und Quellenverzeichnis	10

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Es ist beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan in einer Teilfläche (Baufeld GI/3-1) zu ändern. Die maximale Höhe baulicher Anlagen soll 30 m betragen

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes einer künftigen Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Diese Prüfung wird nur in Bezug auf die Änderung durchgeführt. Eine Betrachtung auch in Bezug auf die noch nicht bebauten Flächen wird nicht vorgenommen. Diesbezüglich wird auf die Regelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen, die unmittelbare Handlungen voraussetzen und demnach ohnehin im Zuge der Umsetzung zu beachten sind.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen. Es sind keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren oder Tierartengruppen erfolgt. Aufgrund des Änderungsumfanges und -inhaltes ist diese Herangehensweise angemessen.

1.2 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Phase 1: **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** (Ermittlung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten)

Phase 2: **Wirkungsanalyse**

Phase 3: **Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Phase 4: Prüfung der **naturschutzfachlichen Voraussetzung der Ausnahmeregelung**

Die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages orientiert sich an:

- Froehlich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg/ Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung im Auftrag von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- LUGV (o. D.): Arbeitshilfen für artenschutzrechtliche Bewertungen:
 - StA „Arten und Biotopschutz“. Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA)
 - Besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der europäischen Vogelarten

Gegenstand der Betrachtung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind alle Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und alle nach nationalem Recht streng geschützten Arten mit Vorkommen bzw. potenziellem Vorkommen im betrachtungsrelevanten Gebiet.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der artenschutzrechtlichen Bewertung sind im Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der

Landschaftspflege vom 29.07.2009 - BNatSchG) in den §§ 37-47 formuliert. Es setzt die artenschutzrechtlichen Richtlinien der Europäischen Union, vor allem die

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (*Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie*)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (*Vogelschutzrichtlinie*)

in nationales Recht um.

Der besondere Artenschutz wird in den §§ 44 bis 47 BNatSchG berücksichtigt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (*Zugriffsverbote*) ist es verboten:

- 1 wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Tötungsverbot*),
- 2 wildlebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (*Störungsverbot*),
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot*).
- 4 wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot Pflanzen*)

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten natürliche und anthropogen entstandene Strukturen die in o. g. Funktion regelmäßig genutzt werden. Nach dem sogenannten „Stralsund-Urteil“ (BVerwG vom 21.06.2006) trifft dies auch bei vorübergehender Abwesenheit der Tiere zu, wenn eine erneute Nutzung, beispielsweise im nächsten Jahr (Greifvogelhorste, Fledermausquartiere), zu erwarten ist.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird das Eintreten der in Abs. 1 genannten Verbotstatbestände für nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die nach Baugesetzbuch (BauGB) zulässig sind, eingeschränkt:

- Sind im Anhang IV a der FFH-RL aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Tötungsverbot nicht vor soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Bst. b der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können nach § 45 Abs. 7 im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 zulassen:

- zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt sowie
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Satz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Satz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Satz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind diese zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Satz 2 BNatSchG).

2 Wirkungen des Vorhabens

2.1 Beschreibung des Betrachtungsgebietes

Der Bebauungsplan wird für das Baufeld Gl/3 mit dem Ziel geändert, die Höhe baulicher Anlagen von 15 m auf maximal 30 m anzuheben.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bestehenden und in großen Teilen bereits bebauten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ in Eilenburg. Im Osten und Süden des Änderungsbereiches sind Bauhöhen von 15 m bzw. 10 m zulässig. Für das nordwestlich gelegene Baufeld Gl/1 ist eine Höhe von 30 m sowie für die Errichtung eines Kraftwerkes eine Höhe von 40 m zulässig.

Mit der Änderung wird demnach keine zusätzliche, bislang unbebaute bzw. zu begründende Fläche überplant.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten analysiert und die Wirkfaktoren ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen können.

2.2 Baubedingte Wirkfaktoren und – prozesse

Aus der Änderung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ergeben sich keine baubedingten Auswirkungen.

2.3 Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen können mit Umsetzung durch hochaufragende Gebäude hervorgerufen werden. Da mit dem Ausgangsbauungsplan bereits Gebäudehöhen von 15 m zulässige waren, ist zu prüfen, ob durch eine Erhöhung um 15 m zusätzliche Wirkungen hervorgerufen werden.

2.4 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

3.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es kommen im durch die Planung betroffenen Gebiet keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzenarten vor: es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich aufgrund der Nutzungen Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Der Änderungsbereich befindet sich, wie ausgeführt, innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist festzustellen, dass der Änderungsbereich gemäß Festsetzungen lediglich in den Randbereichen sowie den nicht zu bebauenden Flächen der jeweiligen Baugrundstücke Grünstrukturen aufweist. In diese wird mit der Änderung nicht eingegriffen. Daher wird eine Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen.

Über dem Baufeld ggf. jagende Fledermäuse sind in Bezug auf eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht relevant. Es wird dabei angenommen, dass das Baufeld als Jagdrevier nicht existentiell notwendig für die im Landschaftsraum vorkommenden Fledermäuse ist. Auch wird das Jagdrevier nicht vollständig entzogen oder entwertet. Es befindet sich auch nicht unmittelbar angrenzend an eine Leitstruktur, z.B. Baum- oder Gehölzreihen.

3.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind zunächst alle wild lebenden Vogelarten zu berücksichtigen. Da keine Erfassungen vorgenommen worden sind, wird das potenziell vorkommende Artenspektrum über die vorherrschenden Biotop- und Nutzungstypen eingegrenzt.

Habitatausstattung

Wie bereits ausgeführt, ist mit der Änderung keine Inanspruchnahme potenzieller Ruheplätze oder Niststätten verbunden.

Es liegen keine Hinweise auf Greifvogelhorste im Änderungsbereich vor.

Betroffenheit der Vogelarten

Brutvögel	
1. Gefährdungstatus	
Alle heimischen Brutvögel sind nach Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Einige Arten sind auf der Vorwarnliste der Roten Listen Deutschlands bzw. Sachsens verzeichnet.	
2. Charakterisierung	
2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen	
<u>Gehölzbrüter</u> Unter dem Oberbegriff der gehölzbrütenden Vogelarten werden Gehölz- und Baumbrüter zusammengefasst. Es kann unterschieden werden zwischen Freibrütern und Höhlenbrütern. Freibrüter legen das Nest in unterschiedlichen Höhen verschiedener Gehölzstrukturen an. Als Arten sind hier zu erwarten: Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp. Diese Arten sind weit verbreitet und hinsichtlich der Brutplatzwahl nicht anspruchsvoll. Höhlenbrüter nutzen Baumhöhlen, aber auch Nischen sowie künstliche Nisthilfen. Zu den häufigen Arten zählen Gartenrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise und Star. <u>Gebäudebrütende</u> Vogelarten finden sich als Kulturfolger im Inneren von Siedlungen oder dem angrenzenden Umland sowie innerhalb von Gewerbegebieten. Als Nistplätze werden meist anthropogen errichtete Strukturen genutzt. Aber auch Höhlen an Bäumen sind als Brutplatz geeignet. Typische Arten sind Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise und Star.	
2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen	
Deutschland: weit verbreitet	
Sachsen: weit verbreitet	
2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen	☒ potenziell möglich
Der Gehölzbestand ist als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter geeignet. Nistplätze können auch an den Gebäuden vorhanden sein.	
Es hat keine Erfassung der vorkommenden Vögel stattgefunden, demnach kann auch die lokale Population nicht abgeschätzt werden.	
3. Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
3.1 Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötung/Verletzung in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)	
Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
Eingriffsbedingte Individuenverluste außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhestätten können für diese hochmobile Artengruppe ausgeschlossen werden.	
☐ Maßnahmen zur Vermeidung notwendig	
☐ CEF-Maßnahmen	
Tötungsverbot wird verletzt	☐ ja ☒ nein
3.1.2 Prognose und Bewertung des Störungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population	
Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Vogelarten werden vor allem aufgrund einer sehr geringen Brutdichte ausgeschlossen.	
☐ Maßnahmen zur Vermeidung notwendig	
☐ CEF-Maßnahmen	

Brutvögel
Störungsverbot wird verletzt ☐ ja ☒ nein
3.1.3 Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände nach 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung/Verletzung in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine Gehölzentnahme, Abrissmaßnahmen von Gebäuden usw. verbunden. Es sind demnach keine Schädigungsverbote in Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzustellen. ☐ Die Art benutzt das Nest regelmäßig nur einmal. Eine Zerstörung des (einmal genutzten) Brutplatzes bleibt ohne Beeinträchtigung der Art. ☐ Die Art benutzt das Nest im Einzelfall wiederholt; jedoch gehört Ausweichen auf andere Nester zum normalen Verhalten. ☐ Die Art benutzt den Brutplatz wiederholt. Ausweichen tritt v.a. als Folge anthropogener Beeinträchtigungen / Störungen auf. Das Nest resp. mehrere Nester im engen räumlichen Zusammenhang sind obligatorisch. ☐ Maßnahmen zur Vermeidung notwendig ☐ CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität)
Schädigungsverbot wird verletzt ☐ ja ☒ nein
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
☒ nein (Verbotstatbestände treten nicht ein) ⇒ Prüfung endet hier ☐ ja (Verbotstatbestände treten ein) ⇒ Ausnahmevoraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

3.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

3.3.1 Streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen streng geschützte Pflanzenarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus vor: Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

3.3.2 Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weder im direkt durch die Planung betroffenen Gebiet noch im erweiterten Wirkraum kommen streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus vor: Es liegen weder direkte Nachweise vor, noch finden sich Biotopstrukturen mit geeigneten Standortfaktoren.

4 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist keine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ermittelt worden. Daher sind auch keine Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor dem Eingriff begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

5 Fazit

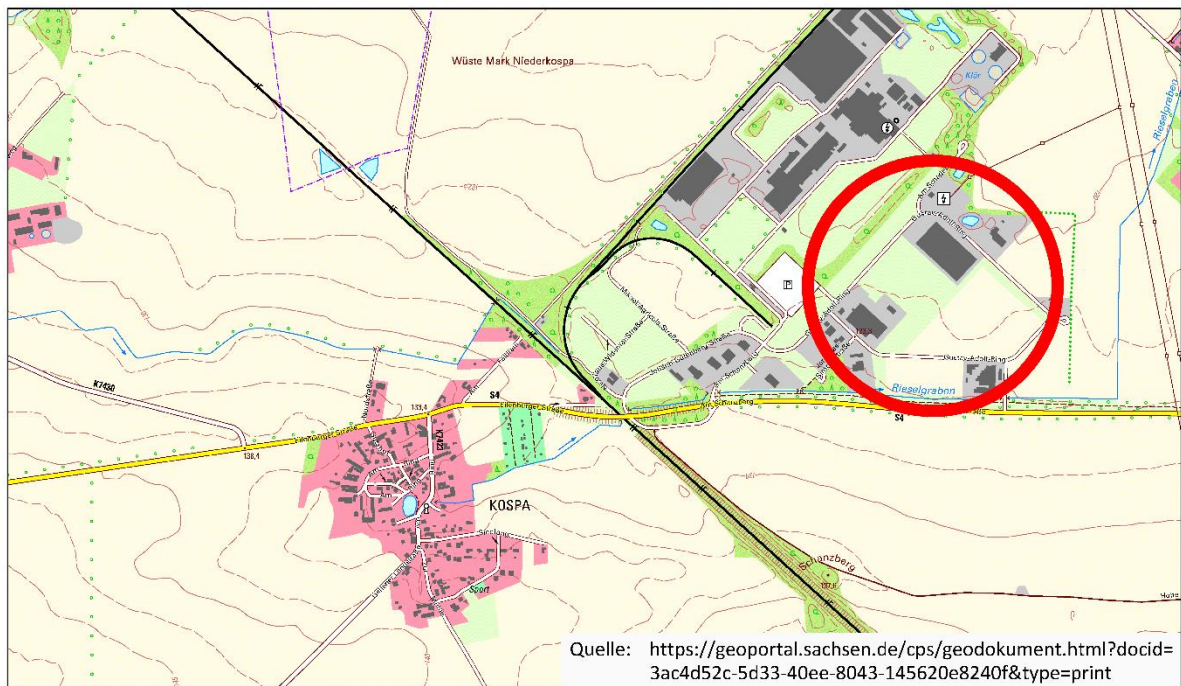
Mit Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung sind keine Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten betroffen.

Artengruppe	mögliche Betroffenheit nach				Maßnahme/ Bemerkung
	Ziff. 1	Ziff. 2	Ziff. 3	keine	
Vögel					
Gehölzbrüter				X	
Gebäudebrüter				X	
Fledermäuse				X	

Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen nicht erforderlich.

6 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] ARGE EINGRIFF-AUSGLEICH NRW (1995): Entwicklung eines einheitlichen Bewertungsrahmens für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation. – Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, 207 S.
- [2] BAUER, H.G., BERTHOLD, P., BOYE, P., KNIEF, W., SÜDBECK, P. & WITT, K. (2002): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 3., überarbeitete Fassung. Berichte zum Vogelschutz 39: 13-60
- [3] BÖTTCHER, M. (2001): Auswirkungen von Fremdlicht auf die Fauna im Rahmen von Eingriffen. – Natur und Landschaft. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 67: 42-51
- [4] RECK, H., HERDEN, C., RASSMUS, J. & R. WALTER (2001): Die Beurteilung von Lärmwirkungen auf freilebende Tierarten und die Qualität ihrer Lebensräume - Grundlagen und Konventionsvorschläge für die Regelung von Eingriffen nach § 8 BNatSchG. Angew. Landschaftsökologie 44 :125-151



Große Kreisstadt Eilenburg

**Bebauungsplan Nr. 2-11/92
Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“
2. Änderung**

**Teil B
UMWELTBERICHT**

20. Februar 2025

Auftraggeber: Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 - 0

Autoren: Dipl.-Geogr. Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 2-11/92**
Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“
2. Änderung
Teil B UMWELTBERICHT

Vorhaben-Nr.: 24-580

Verfahrensstand: **Entwurf**

Bearbeitungsstand: 20. Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Schutzgut Mensch	5
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	5
2.3	Schutzgüter Boden/ Fläche.....	6
2.4	Schutzgut Wasser.....	6
2.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	6
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung	6
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	7
2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	7
3.1	Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	7
3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	7
3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	8
3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	8
3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	8
3.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	8
3.7	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	8
3.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	8
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	9
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	9
5	Zusätzliche Angaben	9
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	9
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	9
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10
5.4	Referenzliste der Quellen, die für die Umweltprüfung herangezogen wurden	10

Teil B – Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich das Baufeld Gl /3-1, das rundherum durch den Gustav-Adolf-Ring begrenzt wird

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 30 m erhöht werden. Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Gegenstand der Umweltprüfung sind demnach die sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplans ergebenden Umweltauswirkungen. Den Ausgangszustand bildet der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung vom 11.07.1997 (nachfolgend als Ausgangsbauungsplan bezeichnet).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit einem Bedarf an Grund und Boden verbunden.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Regelungen des § 1 Abs. 8 BauGB.

Als weitere Fachgesetze wurden berücksichtigt:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Hinblick auf den Umfang der Ermittlung der Umweltbelange haben sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Änderung der Höhenfestsetzung folgende Aspekte ergeben:

- Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie
- Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes.

In Bezug auf den Artenschutz wird auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen (Anlage 1), dessen Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen worden sind.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber dem Ausgangsbauungsplan herauszustellen. Anschließend wird die mit der Durchführung der 2. Änderung verbundene Veränderung des Umweltzustandes zusammenfassend bewertet und dokumentiert.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbunden sein werden, wird von den Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans ausgegangen.

2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Die Änderungsfläche befindet sich im östlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“. Sie wird von gewerblich-industrieller Nutzung umgeben. An das Industrie- und Gewerbegebiet grenzen Ackerflächen, die durch Wege erschlossen sind und daher auch für eine wohnortnahe Erholung geeignet sind. Das Stadtzentrum von Eilenburg befindet sich östlich in einer Entfernung von mehr als 2 km.

Zur Beurteilung von Auswirkungen auf das Schutzgut wurde die auch in der Schallprognose [1] berücksichtigten Immissionspunkte herangezogen. Es sind seither keine Nutzungen mit Schutzanspruch näher an den Geltungsbereich herangerückt. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in den Ortslagen Kospa und Eilenburg (vgl. Tab. 9.1).

Der Ausgangsbauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Lärmkontingent zur Vermeidung von Auswirkungen auf im Einwirkungsbereich vorhandene schutzbedürftige Nutzungen fest, die unverändert beibehalten werden. Der nachfolgenden Tabelle sind auch die Abstände zwischen dem Immissionsort und dem Änderungsbereich zu entnehmen.

Tab. 2.1: Übersicht zu den Immissionsorten [1]

Immissionsort	Nutzung	Abstand zur Geltungsbereichs- grenze der 2. Änderung
Am Feldrain 3 (Kospa)	Wohnen	830 m
Eilenburger Straße 2 (Kospa)	Wohnen	690 m
Rödgener Landstraße 28a	Wohnen	865 m
Rödgener Landstraße 30	Wohnen	750 m
Rödgener Landstraße 16	Altenpflegeheim	565 m

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des zu ändernden Baufeldes GI/3-1 werden ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen die Begrünung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sowie ein Pflanzgebot in den Randbereichen.

Im Hinblick auf besonders und streng geschützte Arten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden, deren Ergebnisse der Anlage 1 zu entnehmen sind. Mit der 2. Änderung kann eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten ausgeschlossen werden. Es war auch auf der Grundlage des Ausgangsbauungsplans eine Bebauung zulässig. Die Bauhöhe löst keine neue Betroffenheit aus.

2.3 Schutzgüter Boden/ Fläche

Innerhalb des Baufeldes GI/3-1 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Demnach können 80 % der Fläche versiegelt werden. Das geht mit einem vollständigen Verlust des Bodens einher.

2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden oder festgesetzt.

2.5 Schutzgut Klima/ Luft

Der Ausgangsbauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Industriegebiet fest. Im Hinblick auf Klima und Luft werden Festsetzungen zur Begrünung sowie eine Schallkontingentierung festgesetzt.

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs wird durch die Lage innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes geprägt. Es weist keine eigene Identität auf, sondern fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Begrünung und zur Höhe baulicher Anlagen in das Gesamtgebiet ein. Für die Bewertung des Landschaftsbildes des Ausgangsbauungsplans ist darauf hinzuweisen, dass Wirkungen auch in Bezug auf die angrenzenden Räume zu betrachten sind. Insbesondere Hochbauten wirken regelmäßig auch nach außen.

Im Ausgangsbauungsplan erfolgt die Höhenfestsetzung in Form einer Zonierung. Für die GE-Baufelder, die sich im Osten und Süden befinden, wird die maximale Höhe mit 10 m festgesetzt. Daran schließen die Baufelder GI/2-2 und GI/3-1 an, für die die Maximalhöhe 15 m beträgt. Das im Nordwesten gelegene Baufeld ist durch Bauhöhen von 30 m sowie auf einer Teilfläche von 100 m x 100 m von 40 m gekennzeichnet. Nach Westen und Norden gibt es demnach keine Abstufung.

Wie bereits unter Pkt. 9.1 ausgeführt, befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung im Ortsteil Kospa. Aufgrund des Abstandes von 830 m bzw. 690 m und den dazwischenliegenden Nutzungen (Bahnstrecke, GE-Baufelder) ist von einer Vorbelastung des Landschaftsbildes auszugehen.

Nach Osten und Nordosten ist die südwestlich der Rödgener Straße gelegene Bebauung relevant. Auswirkungen werden hier durch die umgebenden Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen und die Randeingrünung des Industrie- und Gewerbegebietes sowie die zukünftigen Waldflächen gemindert. Zudem ist davon auszugehen, dass das Industrie- und Gewerbegebiet nunmehr zum vertrauten Ortsbild gehört. Die Randbebauung der Kernstadt Eilenburg ist durch ein hohes Störpotenzial, verursacht durch die Bundesstraße B 107, vorbelastet.

Der Änderungsbereich selbst weist keine Erholungsfunktionen auf. Auch die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen werden nicht durch Wege durchzogen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Ausgangsbauungsplan ist ein archäologisches Kulturdenkmal im nördlichen Bereich der Änderungsfläche gekennzeichnet.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter gehen nicht über die in den Einzelbetrachtungen beschriebenen Wirkungen hinaus.

2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Entwicklungsprognose ist nur auf der Grundlage des Basisszenarios möglich. Weitergehende verfügbare Umweltinformationen und wissenschaftliche Kenntnisse liegen nicht vor.

Mit der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine industrielle Entwicklung innerhalb des Baufeldes im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung möglich. Insbesondere die maximal zulässige Höhe schränkt derzeit die Ansiedlung weiterer Nutzungen ein. Dessen ungeachtet könnte der Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen realisiert werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

3.1 Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine Abrissmaßnahmen verbunden.

Im Hinblick auf baubedingte Wirkungen ergeben sich aus der 2. Änderung keine zusätzlichen oder anderweitigen Umweltauswirkungen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Mit der Anpassung der Höhe auf 30 m sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die Baukörper bereits aus größeren Entfernungen wahrgenommen werden können.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen und Tiere Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird in Bezug auf den Ausgangsbauungsplan eine Anpassung der zulässigen Bauhöhe vorgenommen. Es werden unter Berücksichtigung der bislang zulässigen Nutzung keine weiteren natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere) in Anspruch genommen.

Auswirkungen sind lediglich in Bezug auf das *Landschaftsbild* zu erwarten. Diese Wirkungen sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten. Das ist wie folgt zu begründen. Mit der Änderung der Höhenfestsetzung wird kein neues Element in den Landschaftsraum eingebracht, das zu veränderten Sichtbeziehungen führen würde. Die Bebauung rückt auch nicht näher an schutzbedürftige Nutzungen heran. Die Umsetzung des geänderten Bebauungsplans ist zudem nicht mit einer Entnahme von Gehölzstrukturen verbunden, die zu einer Verarmung der

Landschaft führen würde.

Sowohl in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen als auch die Bebauung östlich der B 107 ist auf die Vorbelastung durch die Bauhöhe (30 m bzw. 40 m) im Baufeld GI/1 zu verweisen, dass die Kulisse für den Änderungsbereich bildet.

Des Weiteren geht die 2. Änderung auch nicht mit einer Zunahme von Geräuschbelastungen oder sonstigen Emissionen einher.

Als Fazit ist festzustellen, dass die Änderung zwar mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sein wird, diese jedoch nicht über das bisherige Maß, das durch das Baufeld GI/1 vorgegeben wird, hinausgehen werden und demnach nicht erheblich sind.

3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit zusätzlichen Emissionen verbunden.

3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die 2. Änderung des Bebauungsplans birgt keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der 2. Änderung gehen keine Wirkungen aus, die mit Wirkungen benachbarter Vorhaben kumulieren.

3.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen auf das Klima zu erwarten. Die Bauflächen sowie das Maß der baulichen Nutzungen, mit Ausnahme der zulässigen Höhe, bleiben erhalten, so dass keine Wirkungen auf das Klima und den Klimawandel herzuleiten sind.

3.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Aspekte sind bei der 2. Änderung nicht relevant. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen

Aus der vorangegangenen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbunden sein können, sind keine nachteiligen Wirkungen abgeleitet worden. Daher sind weder Maßnahmen zur Vermeidung noch zur Minderung notwendig.

Belange des speziellen *Artenschutzes* wurden ergänzend geprüft (vgl. Anlage 1). Grundlage der Betrachtungen war eine Potenzialeinschätzung. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Änderung ist ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Maßnahmen bei der jeweiligen Vorhabenumsetzung zu beachten.

Um jedoch vorsorglich Belange des allgemeinen Artenschutzes zu berücksichtigen, ist eine Festsetzung zum Anbringen einer Nisthilfe für einen Turmfalken in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Als **Fazit** kann festgestellt werden, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG verbunden sein wird.

4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da aus planerischer Sicht ein Festhalten an der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen nicht angezeigt ist. Mit der 2. Änderung soll der Realisierung des Bebauungsplans für dieses Baufeld ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans den Festsetzungen der 2. Änderung gegenübergestellt und daraus mögliche Auswirkungen auf die Umwelt abgeleitet.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Aus der 2. Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Umweltüberwachung.

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Bebaubarkeit der Bauflächen durch eine großzügigere Festsetzung der zulässigen Höhe zu erweitern.

Grundlage der Umweltprüfung bildet der rechtskräftige Bebauungsplan, dessen 1. Änderung seit 11.07.1997 in Kraft ist. Diesem werden die mit der 2. Änderung verbundenen Wirkungen gegenübergestellt.

Es werden keine wesentlichen Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Es erfolgen jedoch Anpassungen der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die sich an Nachfragen potenzieller Ansiedler orientiert. Die Höhe wird von 15 m auf 30 m angepasst.

Daraus ergeben sich lediglich Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die jedoch in Bezug auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht erheblich sind. Auch eine Erholungseignung des umgebenden Landschaftsraumes wird infolge der Änderung nicht gemindert.

Die durchgeführten Betrachtungen zu den Belangen des Artenschutzes haben keine Betroffenheit für besonders oder streng geschützte Arten ergeben. Im Ergebnis werden daher keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

Als Fazit der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

5.4 Referenzliste der Quellen, die für die Umweltprüfung herangezogen wurden

- [1] TÜV ECOPLAN – Akustik GmbH: Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschemissionen und -immissionen des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“, Stand: September 1996
- [2] Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Stand 1986

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen (SN) aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

T 1 T 1.1	LRA Nordsachsen vom 06.12.2024 Bauordnungs- und Planungsamt 1. Von dem ca. 134 ha großen Bebauungsplan (BP)-Gebiet sind 13,5 ha durch die Änderung betroffen. Mit der Änderung soll im Baufeld GI/3-1 das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Gebäudehöhe geändert werden Die Festsetzungsänderung berührt Grundzüge der Planung, die eine Planänderung im Regelverfahren mit Umweltprüfung erforderlich machen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB scheidet damit aus.	Das sogenannte Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren wird durchgeführt.
	2. Grundsätzlich bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung. Die geplante Änderung hat städtebauliche Auswirkungen und kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Auswirkungen könnten in der Begründung zum Entwurf der 2. Änderung zusätzlich visuell verdeutlicht werden, was unsererseits hiermit empfohlen wird.	Eine visuelle Darstellung erfordert einen hohen technischen Aufwand, auf den hier verzichtet werden soll. Die neu geplanten möglichen Gebäudehöhen haben, wie im Umweltbericht auch ausgeführt, aufgrund der Entfernung zur östlich gelegenen Bebauung von mindestens 500 m keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen.
	3. Zu entscheiden wäre zunächst, ob eine neue max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (nach § 16 Abs. 2 BauNVO) oder eine max. zulässige Firsthöhe (wie derzeit) festgesetzt werden soll. Generell sind nach § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.	Um den Umfang der Änderung des BPs so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung der Firsthöhe beibehalten. Die Definition der Firsthöhe ist für alle Gebäude- und Dachtypen eindeutig geregelt.
	4. Überdacht werden sollte, ob die Baumassenzahl von 10,0 im GI/3-1 beibehalten werden soll (§ 21 BauNVO). Die Festsetzung von Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen erscheint ausreichend, um die Vorhabenzulässigkeit im erforderlichen Maße zu bestimmen.	Die Beschränkung auf GRZ und Höhe würde eine massive Auslastung des Grundstücks mit der neu festgesetzten Höhe von 30 m bedeuten. Bei einer GRZ von 0,8 könnte ein erheblicher Anteil der Grundfläche mit Gebäuden mit einer Höhe von maximal 30 m überbaut werden. Dem wirkt die Festsetzung der BMZ entgegen. Somit soll diese beibehalten werden.
	5. Zu empfehlen wäre außerdem, eine textliche Festsetzung aufzunehmen, ob die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen auch für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen gelten soll oder nicht gelten soll.	Da es keine gesonderte Regelung dazu gibt, sind technische Anlagen bis zu einer max. Höhe von 30 m durch die Festsetzung mit abgedeckt und somit zulässig. Alles was darüber hinausgeht dann nicht mehr.

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

T 1.2 T 1.2.1	Umweltamt <u>SG Abfall/Bodenschutz</u> Belange nicht berührt	→ Kenntnisnahme der SN
T 1.2.2	<u>SG Immissionsschutz</u> Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Um-gebung einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden. Die geplante Änderung auf die Anhebung der max. Gebäudehöhe auf der Fläche GI/3-1 hat keine Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Somit bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Sollten sich im weiteren Planverfahren jedoch zusätzliche Änderungen ergeben, ist eine neuerliche Prüfung notwendig.	→ Kenntnisnahme der SN
T 1.2.3	<u>SG Naturschutz</u> 1. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des BPs nicht berührt. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der eingebundenen Lage des Plangebietes nicht zu erwarten. Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) sind nicht betroffen.	→ Kenntnisnahme der SN
	2. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu betrachten.	Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet und ist Anlage 1 zur Begründung zum BP.
	3. Das Vorhaben ist in einem strukturreichen Naturraum mit hoher Artenvielfalt, unter anderem mit hohem Greifvogelbestand verschiedener Arten vorgesehen. Hochbauten üben als überragende Bauwerke eine hohe Anziehungskraft auf verschiedene felsenbewohnende oder baumbrütende Vogelarten aus. Deshalb ist grundsätzlich mit der Besiedelung gebäudebewohnender Vogelarten zu rechnen. Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG) ist zu prüfen, ob eine Nisthilfe für den Turmfalken (z. B. Nisthilfen von Strobel oder Schwegler oder Eigenkonstruktion, dann Maße: mind. B 60 x H 50 x T 45 cm) in mind. 20 bis 30 m Höhe und Himmelsrichtung O oder NNO angebracht werden kann. Die Nisthilfen sollten wartungsfrei sein und eine Mindesthaltbarkeitsdauer von ca. 30 Jahren gewährleisten. Derartige Nisthilfen werden bevorzugt angenommen und als Revier gegen weitere Ansied-	

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

	lungen verteidigt. Dadurch können nicht regulierbare Ansiedlungen verhindert werden. Das Anbringen hat in Abstimmung mit der UNB und gemeinsam vor Ort zu erfolgen.	In die Planzeichnung wurde im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags eine entsprechende Regelung als Textliche Festsetzungen unter Punkt 5.5 in die Planzeichnung übernommen.
	4. Für die Außenbeleuchtung sollten Leuchten mit LED (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil) und streulichtarm installiert werden. Im Vorgriff auf die zu erwartenden Regelungen des § 41a BNatSchG sind alle Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Die Maßnahme stellt dabei gleichzeitig einen Vorgriff auf erwartete gesetzliche Verschärfungen und Präzisierungen durch die noch zu erlassenden Verordnungen zum neuen § 41 a BNatSchG dar und sichert die Rechtssicherheit der Investition. Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann. Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.	Als Textliche Festsetzung Punkt 5.4 wurde folgende Regelung auf die Planzeichnung übernommen: Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.
T 1.2.4	<u>SG Wasserrecht</u> <u>1. Grundwasser</u> Ein regional bedeutsames und noch weitestgehend ungenutztes Grundwasservorkommen ist in Nordsachsen innerhalb der ca. 20 bis 40 m mächtigen Glimmersand- und Glaukonitsandschichten der sogenannten Cottbus-Formation des Oberoligozäns bzw. Untermiozäns innerhalb der tertiären Schichten gegeben. Dieser wichtigste tertiäre Grundwasserleiterkomplex, welcher auch als Grundwasserleiter GWL 5 bezeichnet wird, erstreckt sich von Südbrandenburg über die Altkreise Torgau, Eilenburg und Delitzsch, also den Bereich Nordwestsachsens. Der Schutz dieses qualitativ bedeutenden Grundwasservorkommens wird durch eine mächtige überlagernde Abfolge aus Tonen und Schluffen gewährleistet.	

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

	Vor dem Hintergrund, dass die bestehenden Nutzungen in den quartären Grundwasserleitern potentiell einem hohem Gefährdungspotenzial ... ausgesetzt sind, kommt dem Schutz dieser qualitativ bedeutsamen Grundwasserressource, ... in Hinblick auf die Daseinsvorsorge eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es daher, Aufschlussbohrungen zum Zweck der geothermischen Nutzung teufenmäßig dahingehend zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von ≥ 5 m erhalten bleibt. Begründet ist dies mit dem nicht gänzlich zu verhindernden Restrisiko anthropogener Einträge infolge der Herstellung und/oder des Betriebes von Geothermieranlagen... Rechtlich werden die o.g. Ausführungen u.a. durch § 6 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gedeckt, wonach bestehende und künftige Nutzungsmöglichkeiten (des Grundwassers) insbesondere für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu erhalten sind.	Der nebenstehende Hinweis erscheint als Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung.
	<u>2.Oberflächengewässer</u> Es sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Gewässer, die den Regelungen des Sächsischen Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz unterliegen, betroffen.	→ Kenntnisnahme der SN
	3. Die wasserrechtliche Erlaubnis Az. 412/wi/692.214/107.12 vom 01.01.2012 zur Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet "Am Schanzberg" in den Binnengraben zum Schadebach und in den Schadebach läuft zum 31.03.2027 aus. Erlaubnisinhaber ist der AZV Mittlere Mulde. Die erlaubten Einleitungsmengen sind im Rahmen des HKREWa (Handlungskonzept Regenwasser vom 04.07.2024) auf Gewässerverträglichkeit zu überprüfen.	Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig in Abstimmung mit dem AZV erneuert.
T 2	LDS vom 18.12.2024 <u>Raumordnung</u> 1. Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Änderung erfolgt, um die Ansiedlung eines Produktionsbetriebes zu ermöglichen. Damit wird dem Grundsatz 2.3.1.1 LEP Rechnung getragen, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen. Gemäß Ziel 2.3.1.3 RPI L-WS sollen Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen und	

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

	ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten. Dies ist vorliegend der Fall.	→ Kenntnisnahme der SN
	2. Aus dem Lageplan lässt sich bisher in einem für den Planinhalt nicht ausreichendem Grade erkennen, auf welchen Teilbereich sich die Änderung bezieht. Es wird empfohlen, den Geltungsbereich bzw. die Teilgebiete unter Verwendung der PlanZV darzustellen.	Bei den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) übergebenen Unterlagen handelte es sich um Lagepläne und Auszüge aus vorhandenen Planunterlagen, um dem Planansatz zu verdeutlichen. Bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen findet die PlanzVO Anwendung.
T 3	RPLWS vom 13.12.2024 Keine grundsätzlichen Bedenken.	→ Kenntnisnahme der SN
T 4	LfULG vom 18.12.2024 <u>1. Natürliche Radioaktivität</u> 1.1 Das Plangebiet befindet sich ... - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit <u>keine Bedenken</u> .	→ Kenntnisnahme der SN
	1.2 Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten. Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [5] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [6] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m ³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.	

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

	Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [7] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [5] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.	Wie unter Punkt 1.1 bereits genannt, befindet sich Eilenburg außerhalb dieser festgelegten Radonvorsorgegebiete. Die Hinweise werden Bestandteil der Planzeichnung und Begründung. → Die Hinweise werden berücksichtigt.
	1.3 In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz werden von der Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen beantwortet: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de. Internet: www.smul.sachsen.de/bful https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.	→ Kenntnisnahme der SN
	<u>2. Anlagensicherheit/Störfallvorsorge</u> Keine Bedenken	→ Kenntnisnahme der SN

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

	2.1 Hinweise Der BP weist Gewerbegebiete und Industriegebiet aus. Da es in Planungen nicht explizit ausgeschlossen wird, könnten sich dort daher Betriebe ansiedeln, welche der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) [9] unterliegen. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden benachbarten Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) [10] und § 50 BImSchG [8] ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren: • Wohngebiete • öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, • wichtige Verkehrswege • Freizeitgebiete • unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG [8, 11, 12] zu prüfen. Im Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände der Stockmeier Chemie GmbH & Co. KG, die als Betriebsbereich der oberen Klasse in den Geltungsbereich der 12. BIm-SchV (Störfall-Verordnung) fällt. Bei Ansiedlung weiterer Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe hat die zuständige Behörde gemäß § 15 der 12. BImSchV festzustellen, ob durch den Abstand zueinander und die vorhandenen gefährlichen Stoffe eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Störfällen bestehen kann (Domino-Effekt).	Der Hinweis wird im Zuge potentieller Ansiedlungsvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (sogenanntes BImSch-Verfahren) geprüft.
T 5	IHK vom 18.12.2024 Das Vorhaben wird befürwortet, da der Standort bereits als etablierte Gewerbe- und Industriefläche genutzt wird und somit gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung bietet. Im FNP ist der Geltungsbereich bereits als Gewerbe- und Industriefläche ausgewiesen. Somit entspricht das Vorhaben dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Das betroffene Gebiet ist vollständig von industriellen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Daher ist davon auszugehen, dass die geplante Erhöhung der Gebäudehöhe keine relevanten Beeinträchtigungen für umliegende Nutzungen verursacht. Empfindliche Bereiche wie Wohngebiete oder andere schutzbedürftige Einrichtungen befinden sich in ausreichend großer Entfernung, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist jedoch sicherzustellen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen für die bestehenden Betriebe und Gewerbe innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets entstehen. Insbesondere sollten mögliche	

2. Änderung des Bebauungsplans (BPs) Nr. 2-11/92 GI/GE Am Schanzberg

Kurzprotokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB und Nachbargemeinden

	Lärmemissionen durch den neuen Betrieb minimiert und logistische Herausforderungen wie erhöhte Zufahrten oder Lieferverkehre frühzeitig geprüft werden. Geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung reibungsloser Betriebsabläufe sollten rechtzeitig geplant und umgesetzt werden. Darüber hinaus müssen Zufahrten für Einsatz-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Anlieferungen jederzeit gewährleistet bleiben. Im Rahmen der Planungen sollte auch die Möglichkeit geprüft werden, die Dachflächen der neu entstehenden Gebäude für die Installation von Solarmodulen zu nutzen. Besonders bei der Gestaltung von Flachdächern bieten sich ideale Voraussetzungen für die Integration von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen. Es ist empfehlenswert, die ansässigen Unternehmen frühzeitig über das Vorhaben zu informieren und aktiv in die Planungsprozesse einzubeziehen.	Die Auswirkungen von Neuansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben werden im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren untersucht, so dass davon auszugehen ist, dass die Verträglichkeit prinzipiell gewährleistet ist. Außerdem ist auf Grund der Festsetzung von maximal zulässigen Lärmkontingenten bei jeder Neuansiedlung ein Lärmgutachten erforderlich, um negative Beeinträchtigungen untereinander und gegenüber der umgeben-den Bebauung zu gewährleisten.
	2. Des Weiteren ist der Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 BauGB).	Dies ist bereits erfolgt.
	3. Die vorgesehene Bebauung sollte sich außerdem geeignet in das architektonische Erscheinungsbild des Umfeldes sowie in das vorzufindende Landschaftsbild einfügen (§ 1 Abs. 5 BauGB).	Mit der Änderung des BPs wird prinzipiell klargestellt, dass zukünftige Bauvorhaben auch mit geänderter Höhenbegrenzung sich gut in das vorhandene Landschafts- und Bebauungsgefüge einpassen werden.
G 1	Verwaltungsverband Eilenburg-West für Zscheplin vom 28.11.2024 Keine Einwände	→ Kenntnisnahme

17.02.2025