

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 054/FB4/2025/1



| Beratungsfolge                           | Termin     | Behandlung       |
|------------------------------------------|------------|------------------|
| Bauausschuss                             | 16.06.2025 | nicht öffentlich |
| Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg | 07.07.2025 | öffentlich       |

|             |                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Einreicher: | Oberbürgermeister, Herr Scheler                                         |
| Betreff:    | 5. Änderung des Flächennutzungsplans – Billigung und Offenlagebeschluss |

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf vom 30.05.2025 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1) einschließlich der Begründung vom 30.05.2025 inklusive Umweltbericht vom 25.02.2025 (Anlagen 2 und 3) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu den genannten Planunterlagen erfolgt gemäß § 4a Absatz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:****Planziel und Planinhalt****Bebauungsplan (B-Plans) Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) betrifft den Bereich des ehemaligen Dermatoid-Werkes, für den parallel das B-Plan-Verfahren Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ läuft. Den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans fasste der Stadtrat bereits am 07.03.2022 (Beschluss Nr. 18/2022). Für das Plangebiet besteht der seit 15.10.1999 rechtskräftige B-Plan Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ – einschließlich der Ergänzung vom 15.08.2011 zum Thema Überschwemmungsgebiet. Die ursprünglich geplante Entwicklung der ehemaligen Industriebrache zu einem kleineren Gewerbegebiet mit Gewerbeeinrichtungen mit neuer innerer Erschließungsstraße wurde nicht realisiert.

Das wesentliche Ziel des B-Plans Nr. 60 ist die städtebauliche Neuordnung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Allgemeines Wohngebiet. Mit dem B-Plan werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen zu ermöglichen, welche über neu anzulegende Erschließungsstraßen, ausgehend von der Uferstraße, verkehrstechnisch erschlossen werden sollen.

Bei der Aufstellung des B-Plans sind u. a. das Überschwemmungsgebiet der Mulde und der Hochwasserschutz, die nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft sowie die Altlastenproblematik im östlichen Plangebiet hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung zu prüfen.

*Im rechtswirksamen FNP ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt, weshalb für die geplante Nutzung der FNP parallel geändert werden muss.*

**Inhalt der 5. Änderung des FNP**

Im westlichen Bereich bleibt die Darstellung der gewerblichen Nutzung erhalten. Der nördliche Teil des Plangebiets wird aufgrund der naturschutzfachlichen Relevanz auch zukünftig als Grünfläche dargestellt. Die übrige Fläche der ehemaligen Gewerbefläche einschließlich der beiden früher als Außenbereichsflächen/Grünflächen gekennzeichneten Wohngrundstücke wird nun als Wohnbaufläche festgelegt. Im südlichen Plangebiet bleiben Grünflächen auch weiterhin erhalten.

**Verfahren**

Für die Änderung des FNP wird das normale Verfahren nach BauGB angewendet, d. h. eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts. Da für den B-Plan Nr. 60 bereits die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden haben, kann für das nun nachgelagerte Verfahren der Änderung des FNPs darauf verzichtet werden.

**Laufendes Verfahren zum B-Plan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“**

Die frühzeitige Beteiligung zum B-Plan Nr. 60 fand im Zeitraum vom 11.01. bis 13.02.2025 statt.

Als wesentliche Schwerpunkte der Stellungnahmen werden genannt:

- Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
- Lösungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung
- Berücksichtigung der Altlastenproblematik im östlichen Bereich des Plangebiets
- Hinweis auf vorhandenen Wald – Waldumwandlung auf Ersatzflächen

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurden für alle Punkte Lösungen gefunden, die bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs Berücksichtigung finden werden. Die Auswertung der Stellungnahmen einschließlich des derzeitigen Standes der Berücksichtigung sind aus beiliegendem Auswertungsprotokoll ersichtlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ erfolgt parallel. Aufgrund noch bestehenden Überarbeitungsbedarfs der Planunterlagen wird die Drucksache zur Billigung und Offenlage des B-Plan-Entwurfs für die Sitzung des Bauausschusses am 11.08.2025 vorbereitet. Dessen ungeachtet kann die Änderung des FNP als generell vorbereitendes Bauleitplan-Verfahren bereits durchgeführt werden.

### **Mögliche Terminkette**

|                    |                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 07.07.2025         | Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung im Stadtrat     |
| 17.07.2025         | Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt |
| 25.07.- 30.08.2025 | Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 5. Änderung des FNPs        |
| 10.11.2025         | Abwägung und Feststellungsbeschluss – Vorberatung im Bauausschuss  |
| 01.12.2025         | Beschluss im Stadtrat                                              |
| Januar 2026        | Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Nordsachsen                |
| Februar/März 2026  | voraussichtlich Genehmigung und Erlangung Rechtskraft              |

### Anlagen:

- Entwurf der Planzeichnung vom 30.05.2025
- Entwurf der Begründung vom 30.05.2025
- Entwurf des Umweltberichts vom 25.02.2025

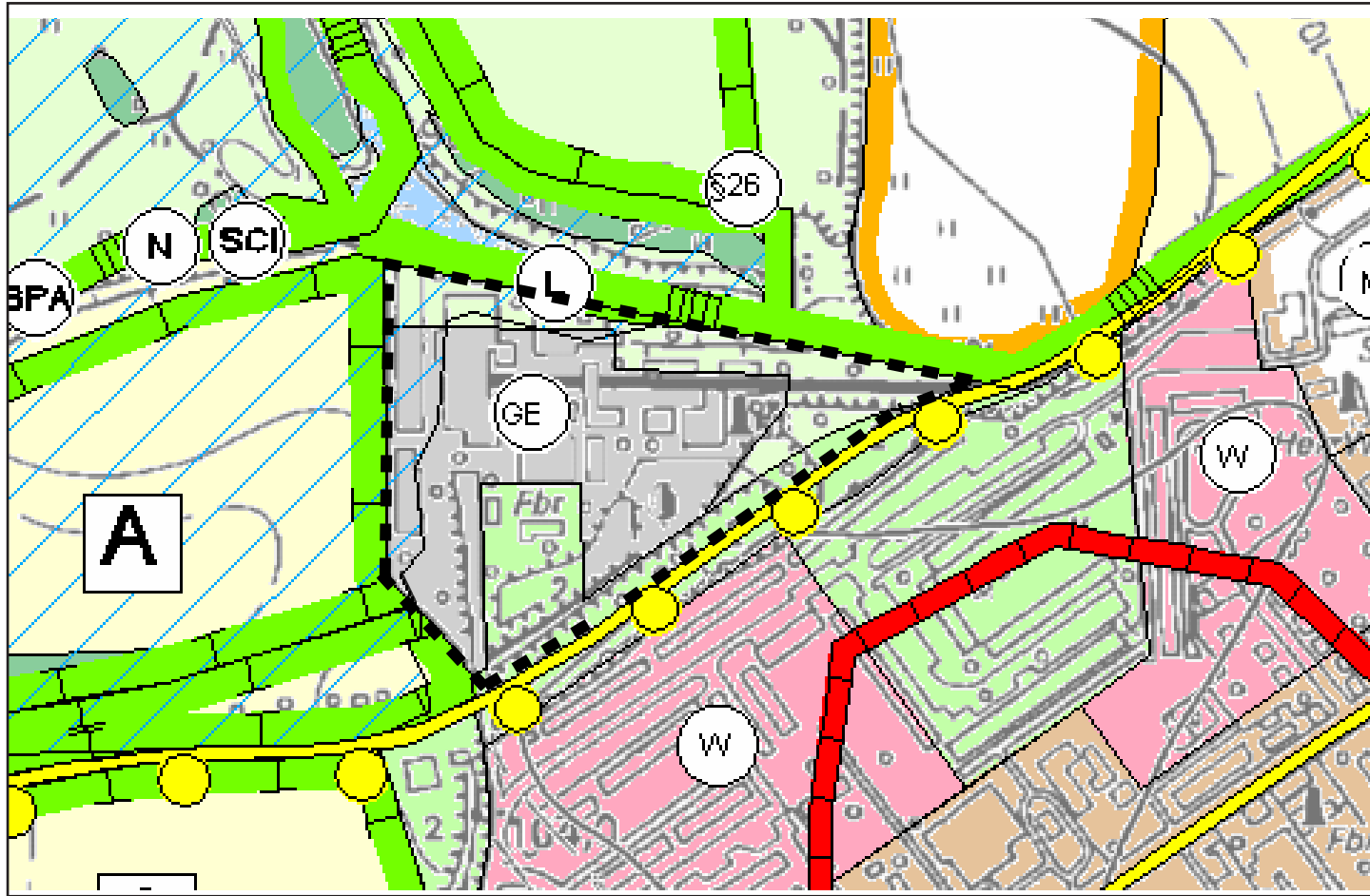
### Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

- Protokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“

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

Die Planungskosten für die FNP-Änderung werden vom Vorhabenträger übernommen, der auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrags vom März 2022 auch die Kosten für den Bebauungsplan trägt. Für die Stadtverwaltung entsteht lediglich der Personalaufwand für die Betreuung des Verfahrens.

| Gremium                                  | Abstimmungsergebnis                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bauausschuss                             | Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0 |
| Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg |                                     |



wirksamer Flächennutzungsplan



Änderung Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung

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

- W Wohnbauflächen § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Sondergebiet Photovoltaik § 11 BauNVO

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

- örtliche Hauptverkehrsstrassen
- örtlicher Hauptweg (hier Rad-Wanderweg)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB)

- Grünfläche

Flächen für die Land-und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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 Sinne des Naturschutzrech
- L Landschaftsschutzgebiet
- A Kompensationsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die Bekanntmachung des Beschlusses zur Billigung und Offenlage des Entwurfs erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg Nr. ....am.....  
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Eilenburg, den Der Oberbürgermeister Siegel

2. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich ..... aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internetportal der Stadt Eilenburg und das Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen vom..... bis einschließlich ..... eingestellt.

Eilenburg, den Der Oberbürgermeister Siegel

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am .....geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am .....berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

Eilenburg, den Der Oberbürgermeister Siegel

4. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Nordsachsen vom .....erteilt.

Torgau, den Landrat Siegel

5. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, den Der Oberbürgermeister Siegel

6. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurden am ..... im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 4 Abs. 5 i.V. mit Abs. 4 SächsGemO) hingewiesen worden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes tritt mit dem Tage der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Eilenburg, den Der Oberbürgermeister Siegel

5. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg

Entwurf M 1: 5000, Stand Mai 2025

Stadt Eilenburg  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg  
Tel. 03423 652-0



Stadtplanung  
Entwurfsatelier f. Architektur+Stadtplanung,  
Windorfer Str. 25c, 04229 Leipzig, Tel. 0341 3017765

Landschaftsplanung  
Dipl.-Geogr. Sabine Schlenkermann  
Friedrichshöhe 4 in 04838 Eilenburg, Tel. 03423 603098

## **Große Kreisstadt Eilenburg**



### **Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg**

### **Begründung**

#### Bearbeitung:

Entwurfsatelier für Architektur und Stadtplanung  
Windorfer Str. 25 c in 04229 Leipzig  
Dipl.- Architektin Tatjana Larisch  
Dipl.-Ing. Dieter Larisch

Umweltbericht  
Büro für Landschaftsplanung  
Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann  
Friedrichshöhe 4 in 04838 Eilenburg

Erstellt: 30.Mai 2025

| Inhaltsverzeichnis                                               | Seite |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Anlass und Inhalt der Planänderung.....                       | 3     |
| 1.2. Beschreibung des Vorhabens.....                             | 3     |
| 2. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.....              | 5     |
| 3. Übergeordnete Planungen.....                                  | 5     |
| 3.1. Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013.....               | 5     |
| 3.2. Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021)..... | 5     |
| 4. Geschützte Gebiete.....                                       | 5     |
| 5. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....             | 6     |
| 6. Naturschutz und Landschaftspflege.....                        | 6     |
| 7. Form der Genehmigungsunterlage.....                           | 6     |
| 8. Gesetzliche Grundlagen der Planung.....                       | 7     |
| 9. Verfahrensschritte.....                                       | 7     |

Teil 2: Umweltbericht vom 25.02.2025

## **1. Anlass und Inhalt der Planänderung**

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll die bisher als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Fläche in eine Wohngebietsfläche (W) und eine Aufforstungsfläche umgewidmet werden.

Für die Stadt Eilenburg liegt der am 29.06.2009 genehmigte FNP vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft.

Die 5. Änderung erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“, Eilenburg

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die im genannten Bebauungsplan „Wohnpark Muldenaue“ getroffenen Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen. (Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 24 „Ehemaliges Dermatoid-Werk“ vom 30.04.1999, Stadt Eilenburg)

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 60 ist es, die derzeitige Fläche des Gewerbegebietes des ehemaligen Dermatoidwerkes sowie des östlichen Randbereiches (ehemaligen Kippe) für eine Wohnnutzung und eine Aufforstungsfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Ernst- Mey-Straße aus.

Das betreffende Gebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und wird als Wohngebiet (W) dargestellt. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen (Aufforstung) sind innerhalb des Plangebietes nördlich der geplanten Erschließungsstraße vorwiegend auf der ehemaligen Aschekippe angeordnet.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 24 „Dermatoid-Werk“ ausgewiesene Plangebietsfläche mit 4,5 ha wird für das geplante Wohngebiet um ca. 1,5 ha erweitert. Die Erweiterung bezieht die östlich gelegene Kippenfläche mit ein, sie gilt als Kompensationsfläche für in Anspruch genommene Waldflächen innerhalb des ehemaligen Gewerbegebietes.

### **1.2. Beschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost, am nördlichen Ortsrand, in der Flur 42 der Gemarkung Eilenburg. Im Norden wird es durch die Muldenaue (LSG) mit einem unmittelbar angrenzenden Altarm der Mulde sowie das teilweise als Solarpark nachgenutzte, rekultivierte Gelände der Deponie Oberförsterwerder I, begrenzt. Im Westen schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die westlichen und nördlichen Randbereiche des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Mulde. Der östliche Teil des Plangebietes (Flurstück 2/11) ist vorwiegend rekultiviertes Kippengelände.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Wohn- und Betriebsgrundstücke zweier Familien. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Ernst-Mey-Straße. Südlich der Ernst-Mey-Straße befindet sich ein Garagenkomplex und die Großformen-Wohnbebauung (Plattenneubau) der Beethoven- und Mozartstraße.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf der Industriebrache konnte seit 1998 nicht realisiert werden. Die bestehenden, für eine spezifische Fabrikation errichteten Gebäude und Anlagen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Produktions- und Lagergebäude. Es ist deshalb von einem flächigen Abriss der Gebäude und der vorhandenen Infrastruktur auszugehen.

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Nutzung des landschaftlich günstig gelegenen Standortes als Allgemeines Wohngebiet verfolgt die Stadt Eilenburg das Ziel, die Industriebrache als Wohngebiet zu revitalisieren und städtebaulich neu zu ordnen.

Die noch vorhandenen und genutzten Betriebsgebäude am westlichen Gebietsrand im Überschwemmungsgebiet der Mittleren Mulde (HQ100), entlang der Uferstraße, werden nachrichtlich in den zukünftigen Bebauungsplan „Wohnpark Muldenaue“ als Bestand übernommen.

Folgende Ziele sollen mit der Überplanung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 24 und des östlichen Randbereiches erreicht werden

- Abbruch und Beräumung des ruinösen Baubestandes, Beseitigung von Gefährdungen
- Schaffung von Bauflächen für Wohnansiedlungen mit Einbindung in die freie Landschaft
- Beachtung und Erhalt des Natur- und Landschaftsschutzes, Nachnutzung der ehemaligen Kippenfläche zur Aufforstung

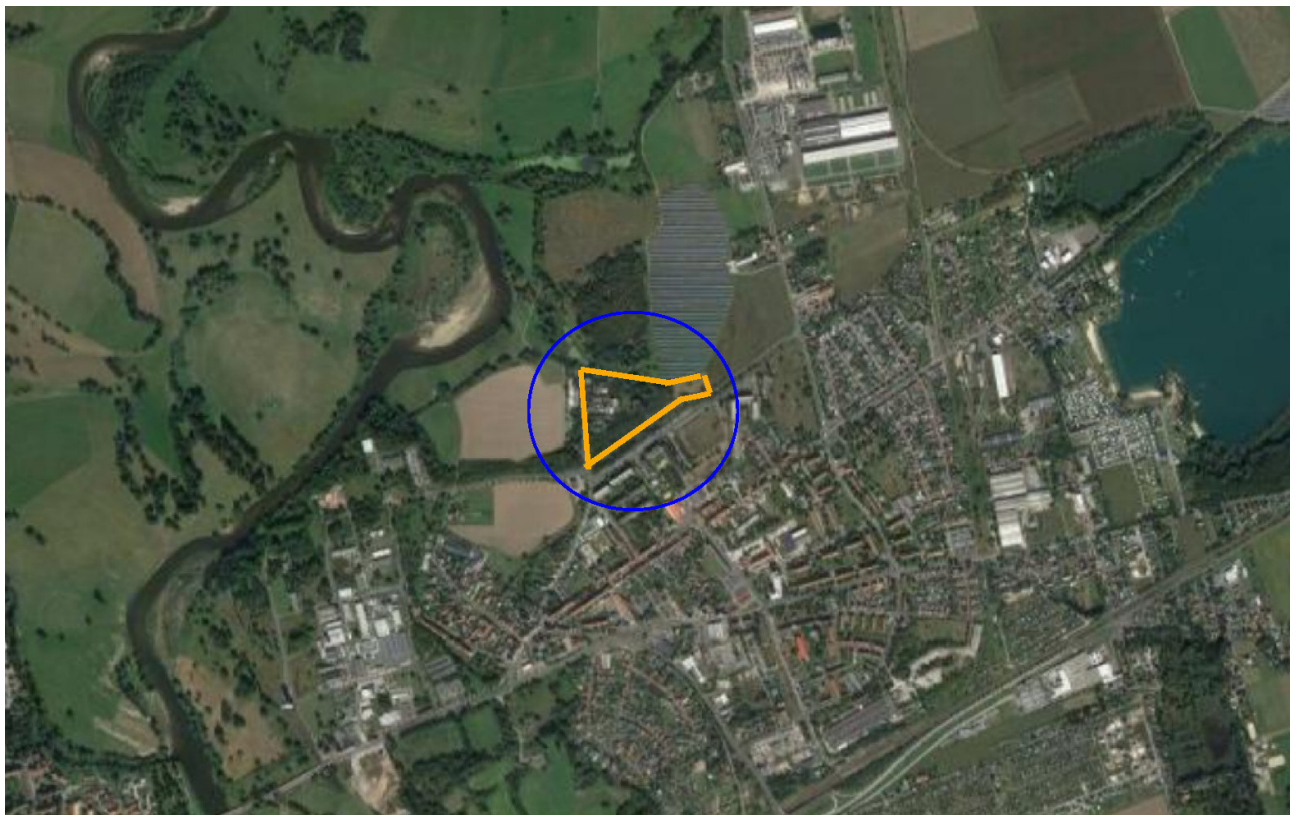


Abb. 1 Lage des Plangebietes

## 2. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Art der geplanten Nutzung wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1. Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013

Gliederungspunkt III (Ziele und Grundsätze der Raumordnung)

Die Stadt Eilenburg ist im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen ein Mittelzentrum (Z 1.3.7. LEP 2013).

Nach Z 2.2.1.7 LEP 2013 sind „*brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen zu*

*beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.*

*Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“*

Die genannten Zielstellungen werden mit dem Bebauungsplan und der einhergehenden Änderung des FNP erfüllt.

### 3.2. Regionalplan Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021)

Der Regionalplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierte Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß Pkt. 2.2. Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele zu beachten:

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Z 2.2.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60 verfolgt die Stadt Eilenburg gemäß §1 Abs. 5 BauGB das Ziel der Wiedernutzbarmachung der Industriebrache des ehemaligen Dermatoid - Werkes als Allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung des nordwestlich angrenzenden Naturschutzgebietes. Die Betriebsgebäude sowie die zugehörigen baulichen Anlagen sollen weitestgehend zurückgebaut werden.

## **4. Geschützte Gebiete**

Die geschützten Gebiete des Standortes sind im Teil 2 / Umweltbericht ausgewiesen und bewertet. Nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ an (Verordnungen Rat des Bezirks Leipzig 15.2.1963 & Landratsamt Nordsachsen 24.7.2013). Nordwestlich des Plangebietes liegen das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 20.12.2001, zuletzt geändert 11.4.2007), die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, (Grundschutzverordnung 26.11.2012) und das Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 27.10.2006).

## **5. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ist die Planfläche als Gewerbegebiet und die Erweiterungsfläche als Grünfläche dargestellt.

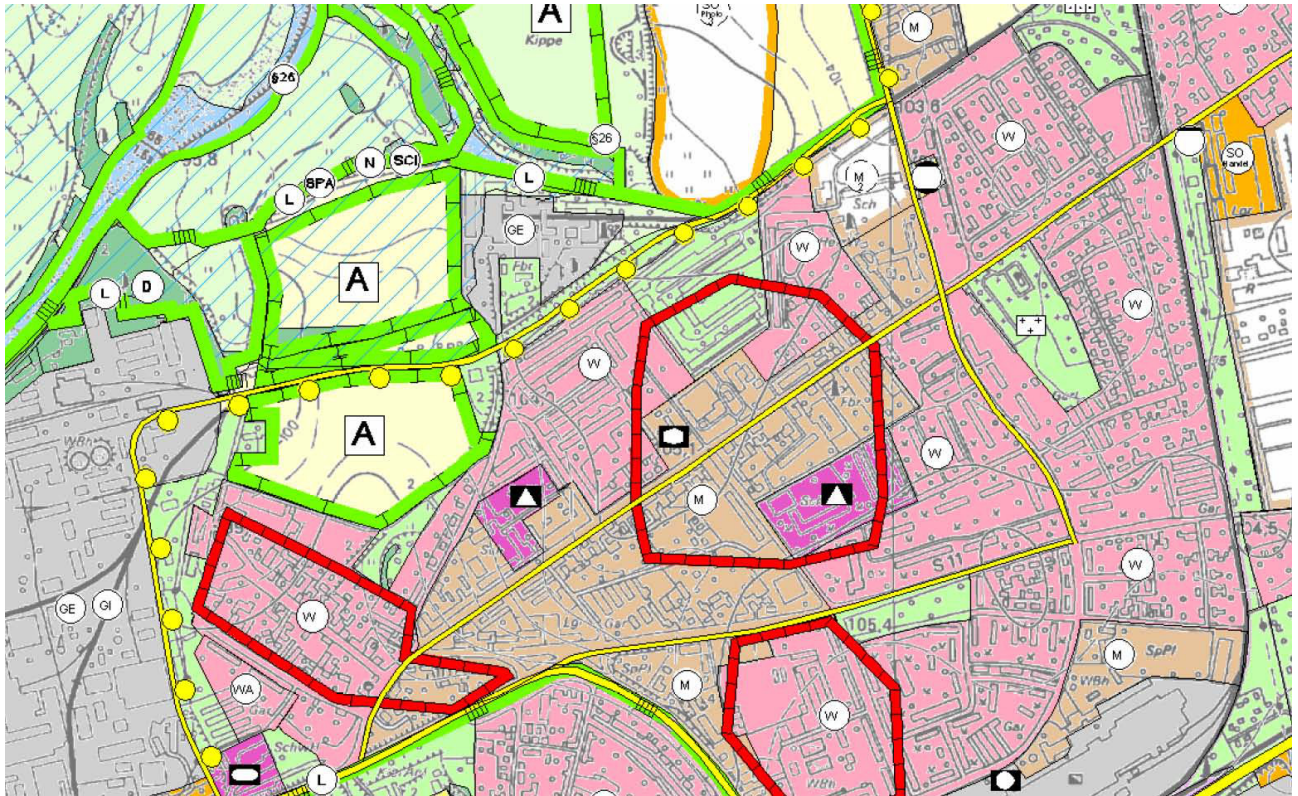


Abb. 2 Auszug aus dem FNP der Stadt Eilenburg (ohne Maßstab)

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. (Teil 2)

## 7. Form der Genehmigungsunterlage

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

Zur 5. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg muss nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und eine sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht werden.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 5. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg keine erneute Bekanntmachung des FNP in der Fassung, die er durch die 5. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

## 8. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

(BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist

#### Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v.14.12.2022 Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.3.2023 (BGBl. I S. 88)

#### Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S.169) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6.Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S.705) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

## 9. Verfahrensschritte

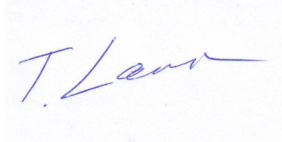
Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des BP Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ die 5. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 5. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte

| <b>Verfahrensschritte</b><br>(in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                                                                                                                              | <b>Gesetzliche Grundlage</b>              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. Frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Bürger<br><i>(nicht mehr notwendig, da zum BP-Vorentwurf Nr. 60 bereits eine entsprechende Beteiligung erfolgte)</i>                                                                                                       | §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB           |
| 2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen                                                                                                    | § 3 Abs. 2 BauGB                          |
| 3. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss | § 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB |
| 4. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden                                                                                                                                                                   | § 3 Abs. 2 BauGB                          |

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg, Begründung, 30.Mai 2025

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| über das Ergebnis der Abwägung                                                    |                  |
| 5. Einreichung zur Genehmigung durch den Landkreis Nordsachsen                    | § 6 Abs. 1 BauGB |
| 6. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung                                     | § 6 Abs. 5 BauGB |
| 7. in Kraft treten der Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung | § 6 Abs. 5 BauGB |



Entwurfsatelier für Architektur + Stadtplanung  
Dipl.- Architektin Tatjana Larisch  
Windorfer Str. 25c , 04229 Leipzig

Große Kreisstadt



Landkreis Nordsachsen

# Umweltbericht zu 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand 25. Februar 2025

Bearbeitung: Atelier Larisch  
Windorfer Str. 25c in 04229 Leipzig

Umweltbericht: Büro für Landschaftsplanung  
Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann  
Friedrichshöhe 4 in 04838 Eilenburg  
Ruf 03423 603098  
[www.schlenke-landschaftsplanung.de](http://www.schlenke-landschaftsplanung.de)

## Inhalt

|       |                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Einleitung .....                                                 | 4  |
| 1.1   | Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen ..... | 4  |
| 1.1.1 | Schutzgebiete.....                                               | 5  |
| 1.1.2 | Bauleitplanung.....                                              | 5  |
| 2     | Bestandsaufnahme, Landschaftsökologische Grundlagen .....        | 7  |
| 2.1   | Abiotik .....                                                    | 7  |
| 2.2   | Kampfmittelbelastung.....                                        | 8  |
| 2.3   | Altlasten .....                                                  | 8  |
| 2.4   | Wasser .....                                                     | 9  |
| 2.4.1 | Oberflächenwasser .....                                          | 9  |
| 2.4.2 | Grundwasser .....                                                | 10 |
| 2.4.3 | Wasserver- und -entsorgung.....                                  | 10 |
| 2.5   | Klima und Luft.....                                              | 11 |
| 2.6   | Mensch .....                                                     | 11 |
| 2.7   | Flora .....                                                      | 12 |
| 2.7.1 | potentielle, natürliche Vegetation.....                          | 12 |
| 2.7.2 | Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid Werk.....                     | 12 |
| 2.7.3 | Altarm - Lebensraumtyp 3150 eutrophe Stillgewässer .....         | 13 |
| 2.7.4 | Grünland und Acker .....                                         | 14 |
| 2.7.5 | Bäume und Gehölze .....                                          | 14 |
| 2.7.6 | Wald .....                                                       | 15 |
| 3     | Planung.....                                                     | 16 |
| 3.1   | Baugrund / Boden / Altlasten.....                                | 16 |
| 3.1.1 | Baugrund .....                                                   | 16 |
| 3.1.2 | Boden.....                                                       | 17 |
| 3.2   | Geothermie, Regenwasser, Abwasser .....                          | 17 |
| 3.3   | Oberflächenwasser .....                                          | 18 |
| 3.4   | Mensch / Immissionsschutz .....                                  | 19 |
| 3.4.1 | Gewerbelärm .....                                                | 19 |
| 3.4.2 | Verkehrslärm .....                                               | 20 |
| 3.4.3 | Schallschutzmaßnahmen .....                                      | 20 |
| 3.5   | Mensch / Landschaftsbild .....                                   | 20 |
| 3.6   | Arten und Biotope .....                                          | 21 |
| 3.6.1 | Schutzgebiete.....                                               | 21 |
| 3.6.2 | Altarm.....                                                      | 21 |

|       |                                 |    |
|-------|---------------------------------|----|
| 3.6.3 | Waldumwandlung .....            | 22 |
| 3.6.4 | Bauliche Entwicklung .....      | 22 |
| 4     | Grünordnerische Maßnahmen ..... | 24 |
| 4.1   | Nachrichtliche Übernahme.....   | 24 |
| 4.2   | Textliche Darstellungen .....   | 24 |
| 5     | Zusammenfassung.....            | 27 |
| 6     | Literatur & Quellen.....        | 30 |

## **Abbildungen, Karten und Tabellen**

|         |                                                                 |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1  | HQ100 und Naturschutzgebiete Muldenaue Eilenburg.....           | 5  |
| Abb. 2  | Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg, 20.11.2009..... | 6  |
| Abb. 3a | festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 .....                 | 9  |
| Abb. 3b | Auszug Hochwasserrisikokarte HQ200, 2021 .....                  | 9  |
| Karte 4 | Landschaftsplanerische Maßnahmen .....                          | 23 |

## 1 Einleitung

*1a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Darstellungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben*

Für das Gelände des ehemaligen Dermatoid Werkes hat der Stadtrat von Eilenburg am 7.3.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ beschlossen. Hier ist der Bau von Wohngebäuden geplant. Das Plangebiet liegt in der Stadt und Gemarkung Eilenburg, Flur 42 und umfaßt die Flurstücke 2/7, 2/10, 2/11, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 4/6, 4/11 sowie die angrenzende Uferstraße: 56/1, 56/2, 57/3, 57/4 teilweise und Flur 40 Flst. 6 teilweise, mit 6,1 ha. Das Plangebiet wird von der Ernst-Mey-Straße im Süden, Gehölzen im Südwesten, dem Mulde-Altarm im Norden, einer Solaranlage im Nordosten, Acker im Westen und Osten begrenzt. Das Grundstück wird von der Uferstraße erschlossen.

Die Kleinstadt Eilenburg liegt an der mittleren Mulde, im Landkreis Nordsachsen und hat etwa 16.500 Einwohner. Gymnasium, Grundschule, Kindergarten, Ärzte und Handel des täglichen Bedarfs sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Die Ernst Mey-Straße ist die Umgehung für den östlichen Stadtteil von Eilenburg. Die Uferstraße führt als Wirtschaftsweg nach Mörtitz und ist als Mulde-Radwanderweg bis Bad Düben ausgeschildert.

**ÖPNV** Durch zwei Bahnhöfe ist Eilenburg im ½ Stundentakt an die Stadt Leipzig und die Kreisstadt Torgau angebunden. Stündlich fahren Züge nach Falkenhain in Brandenburg und dann im Wechsel weiter nach Cottbus oder Hoyerswerda. Im Berufsverkehr stündlich, sonst alle 2 Stunden fahren Züge über Delitzsch in die Stadt Halle an der Saale, Sachsen-Anhalt. Eilenburg hat einen Stadtbus und Busse fahren in die benachbarten Städte Wurzen, Delitzsch, Bad Düben sowie in die umliegenden Dörfer.

### 1.1 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

*1b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden*

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten Bereich sind in §1 BNatSchG festgeschrieben. Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen in §2 BNatSchG.

Boden ist in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen. (siehe auch: sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz). Gemäß §2 BBoSchG erfüllt Boden natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in §1 (6) Nr. 1 BauGB geregelt, §1a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß §2 (4) BauGB, §2a BauGB und Anlage 1 BauGB. Landschaftsplanerische Belange werden insbesondere durch §5 (2) BauGB Nr. 5, 6, 7, 9, 10 festgesetzt.

### 1.1.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet umfaßt 6,076ha, davon liegen 1,385ha an der Uferstraße im Westen sowie im Norden im Überschwemmungsgebiet der Mulde (HQ100, in Abb. 1 **blau gestreift**). Der Mulde-Altarm im Norden (**blau**) ist ein geschütztes Biotop (§21 SächsNatSchG, §30 BNatSchG).

Nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ an (**grün Raute**, Verordnungen Rat des Bezirks Leipzig 15.2.1963 & Landratsamt Nordsachsen 24.7.2013).

**Abb. 1 HQ100 und Naturschutzgebiete Muldenaue Eilenburg, RAPIS-Sachsen 18.4.2022**



Nordwestlich des Plangebietes liegt das 1.453ha umfassende Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 20.12.2001, zuletzt geändert 11.4.2007), die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldeaue“, EU-Melde-Nr. 4340-302, mit 5.905ha (Grundschutzverordnung 26.11.2012) und Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium

Leipzig 27.10.2006). Alle drei sind in Abb. 1 **grün kariert**. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen beider Natura 2000 Gebiete wird im Beitrag zum Artenschutz geprüft.

### 1.1.2 Bauleitplanung

Im genehmigten **Flächennutzungsplan** der Stadt Eilenburg, vom 20.11.2009, ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet (Abb. 2). Die Flurstücke 2/10, 2/19, 2,20, 4/6 und 4/11 sind als Grünfläche dargestellt, nördlich der Ernst-May-Straße steht Wald, die Wohngebäude Uferstraße 21 und 22 haben große Gärten. Der Altarm ist als Wasserfläche dargestellt. Das Grünland im Osten ist als Wiesen- und Weidefläche dargestellt, teilweise als Fläche für Solaranlagen. Das als Grünland dargestellte Gelände zwischen den ehemaligen Fabrikgebäuden und dem Altarm ist teilversiegelt und ruderalisiert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg befindet sich im Änderungsverfahren.

**Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan der  
Stadt Eilenburg, 20.11.2009, RAPIS-Sachsen  
18.4.2022**



## 2 Bestandsaufnahme, Landschaftsökologische Grundlagen

*2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.*

### 2.1 Abiotik

Naturraum: Eilenburg liegt im Großraum der sächsischen Lößgefilde, in der Leipziger Tieflandbucht, an der Mittleren Mulde.

Relief: Das gewachsene Gelände liegt bei 103,8m ü.NN im Osten und fällt leicht nach West auf 102,2m ü.NN ab. Nördlich der Ernst-Mey-Straße steht eine bewaldete ehemalige Flak-Stellung, darüber wurde das Gelände auf 105,5 bis 106,6 m ü.NN aufgeschüttet. Westlich der Zufahrt zum Dermatoid Werk fällt die Terrassenkante zur Muldeaue auf 99,5m ab. Die Gebäude an der Uferstraße liegen in der Muldenaue, im Überschwemmungsgebiet. Der mittlere Wasserspiegel des Altarm liegt bei 97,5m ü.NN und mit den angrenzenden Flächen ebenfalls im Überschwemmungsgebiet der Mulde HQ100. (Lage- und Höhenplan, LEUTHOLD 7.4.2022)

Geologie: In der Leipziger Tieflandsbucht überdecken Lockersedimente des Tertiärs und des Quartärs nahezu flächendeckend älteres Festgestein. Der tiefere Untergrund besteht aus Quarzporphyren des Unterotliegenden, dem Nordsächsischer Vulkanitkomplex. Im Hangenden folgen bis zu 60m mächtige Ablagerungen des Tertiärs (Miozän, Pliozän) und des Quartärs.

Im Plangebiet ist die Lage in der holozänen Muldeaue bestimmend. Diese wurde zum Ende der Saalekaltzeit angelegt, besteht im oberen Teil aus feinkornreichen Auelehmen, im unteren Teil aus weichselzeitlichen Kiessanden (Niederterrassenschotter). Die tertiären Schichten wurden in der Muldenaue bis auf das Niveau der Bitterfelder Decktonschichten erodiert.

Das ehemalige Dermatoid-Werk steht auf fluvialem Kies und Sand der weichselzeitlichen Niederterrasse, deren Terrassenkante im Westen und Norden des Plangebiets ausgebildet ist. Der geologische Untergrund an der Uferstraße besteht aus holozänem Auelehm der Muldeaue. Der Altarm wird von Kies und Sand, untergeordnet Schluff- und Tonlagen bestimmt, hier ist ein Anschluß ans Grundwasser gegeben. (DIGITALE GEOLOGISCHE KARTE DER EISZEITLICH BEDECKTEN GEBIETE VON SACHSEN, LFULG)

Im südwestlichen Plangebiet wurde in der Vergangenheit Lehm abgebaut. Das Lehmgrubenrestloch wurde ver- oder aufgefüllt. (Stellungnahme SÄCHSISCHES OBERBERGAMT 16.7.2022)

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der holozänen Muldenaue, deren genaue Abgrenzung durch Sand- und Lehmabbau, wasserbauliche Dammbaumaßnahmen und großflächige Geländeaufschüttungen unsicher ist. An der nordwestlichen Zufahrt von der Uferstraße zum Plangebiet, zwischen der Ruine

der Halle und dem Ufer des Altarms, wurde in GWM05/1998 unter 0,3m Auffülle typischer, graubrauner Auelehm, 1,7m mächtig, erbohrt. Im Liegenden folgen holozäne und weichselkaltzeitliche Sande und Kiese der Niederterrasse, welche einen gemeinsamen Grundwasserleiter bilden. Die Basis quartärer Sedimentation wurde bei 89,5 m ü.NN angetroffen. An der Basis der weichselzeitlichen Kiese wurden Gerölle > 10cm erbohrt. Im Liegenden folgt ein relativ fester Ton, welcher der Bitterfelder Decktonfolge zugeordnet wird. (MATTERSTEIG 1998)

Zur Erkundung wurden im Juli und August 2023 auf Flurstück 2/22 Dermatoid zehn Kleinrammbohrungen hinsichtlich Altlasten, zwei zur Baugrunderkundung abgeteuft. In der Aufschüttung von Flurstück 2/19 wurden zwei Kleinrammbohrungen und eine Rammkernsondierung (4m unter Geländeoberkante) durchgeführt. Im Ergebnis von drei Kleinrammbohrungen sowie zwei Rammsondierungen, in Flurstück 2/11, wurde unterhalb einer gemischtkörnigen Auffüllung die abgelagerte Asche der ehemaligen Halde bis über 8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Gewachsene Kiese und Sande stehen ab ca. 8,2m unter GOK an. (BEYER UMWELT CONSULT August 2023)

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt. Natürlich gewachsene Böden oder Bodendenkmale sind von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **2.2 Kampfmittelbelastung**

Im betreffenden Gebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde – mittels Überprüfung nach Aktenlage – wie folgt beurteilt: Kampfhandlungen, Stellungssysteme Schützenlöcher, Kampfmittelfunde in der Vergangenheit. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen nicht vor. Wir empfehlen Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein geeignetes Kampfmittelberäumungsunternehmen zu veranlassen. Inwieweit bei vorherigen Baumaßnahmen Vorsorgeuntersuchungen, in Bezug auf Kampfmittel, auf diesem Gelände durchgeführt wurden, entzieht sich unserer Kenntnis. Sollten bei der Untersuchung / Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht der sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.2.2020 verwiesen. Es folgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen. (KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST DER POLIZEI SACHSEN 19.7.2022)

Nach Auskunft der Anwohner befinden sich im südlichen Plangebiet ehemalige Flak-Stellungen in den bewaldeten Aufschüttungen.

## **2.3 Altlasten**

Das Gelände des ehemaligen Dermatoid-Werkes, mit den Flurstücken 2/7, 2/21, 2/22, 4/6 und 4/11 in Flur 42 der Gemarkung Eilenburg ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 74200183 erfasst. Die Historische Erkundung des ehemaligen Dermatoid Werks wurde 1995 durchgeführt, eine Orientierende Erkundung 1998.

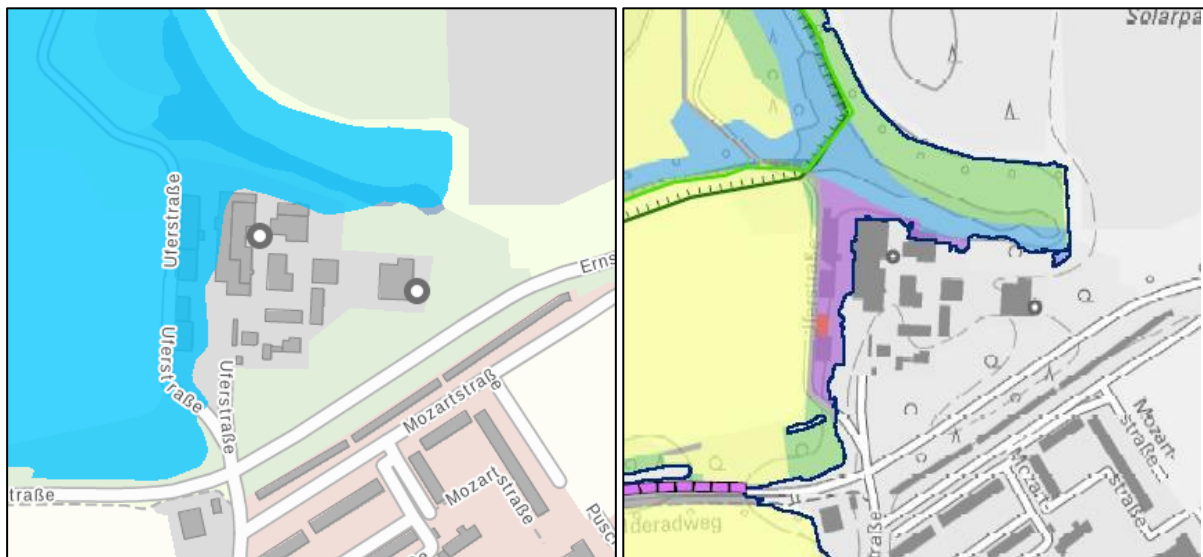
Mit Flurstück 2/11, Flur 42, Gemarkung Eilenburg, ist einen kleinen Teilbereich der im SALKA registrierten Altablagerung „ehemalige Aschespülhalde des ECW - Oberförsterwerder I“ unter der Kennziffer 74100143 erfasst.

Für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Eilenburg wurden umfangreiche Untersuchungen im Jahr 2023 durch BEYER UMWELT CONSULT durchgeführt.

## 2.4 Wasser

### 2.4.1 Oberflächenwasser

**Abb. 3a festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100**



**Abb. 3b Auszug Hochwasserrisikokarte HQ200, 2021**

Eilenburg wird von der **Mulde** entwässert, welche 500m westlich des Plangebiets verläuft. Der Altarm sowie die Bebauung an der Uferstraße liegen im, nach §72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzten, **Überschwemmungsgebiet** (Abb. 3a, HQ 100), sowie im Hochwasserrisikogebiet (Abb. 3b, HQ 200) der Vereinigten Mulde.

Der **Altarm** umfaßt etwa 1ha, ist durch einen Graben mit der Mulde verbunden und daher ein Gewässer 1. Ordnung. Dieser ist ans Grundwasser angebunden und ständig wasserführend. Das südliche Ufer und ein Teil des Altarms liegen im Plangebiet.

Vom Gewässer 1. Ordnung sind außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Schutzabstände (Gewässerrandstreifen gemäß §24 Abs. 2 SächsWG) mit einer Breite von 10m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Wasserführende Alt- und Nebenarme, welche mit dem Hauptgewässer in Verbindung stehen oder standen, gehören gemäß §30 SächsWG zur Gewässerordnung des Hauptgewässers. Davon ausgehend, daß dies auch auf den hier in Rede stehenden Altarm zutrifft, ist auch bezüglich des Altarms der Gewässerrandstreifen gemäß §24 Abs. 2 SächsWG einzuhalten. Es wird auf die Duldungspflicht der Anlieger und Hinteranlieger gemäß §38 SächsWG im Rahmen von Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung hingewiesen. Mithin ist insbesondere der uneingeschränkte

Zugang vom Gewässer im Bereich des Gewässerrandstreifens zu gewährleisten und dieser von baulichen Anlagen freizuhalten. (STELLUNGNAHME LTV 16.7.2022)

Für das angefragte Plangebiet in Eilenburg beträgt gemäß HWSK 2021 die Überflutungshöhe bei einem HQ 100 10032 cm DHHN 2016 +/- 20 cm und bei einem HQ 200 = 10052 cm DHHN 2016 +/- 20 cm. Verbote im festgesetzten Überschwemmungsgebiet: siehe

- §78 WHG Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und
- §78a Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Gemäß §24 Abs. 2 SächsWG schließt sich an das Ufer abweichend von §38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen an. (STELLUNGNAHME UNTERE WASSERBEHÖRDE NORDSACHSEN, SCOPING TERMIN 10.8.2022)

#### 2.4.2 Grundwasser

Der Hauptgrundwasserkörper ist der Mulde zugeordnet. Die Grundwasserisohypsen im Jahr 2016 lagen im Plangebiet bei 97m ü.NN, etwa 5-6 m unter Geländeoberkante im Werk, 2-3m unter GOF an der Uferstraße. Der Altarm hat Anschluß ans Grundwasser.

[HTTPS://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/UMWELT/INFOSYSTEME/IDA/PAGES/MAP/DEFAULT/](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/), 22.4.2022

Im Plangebiet stehen vier Werksbrunnen der ehemaligen Dermatoid. An der nordwestlichen Zufahrt, vom Feldweg zum Plangebiet, wurde in GWM05/1998 eine Bohrung abgeteuft, hier steht ein Grundwasserbeobachtungsrohr. 2m unter Gelände liegen holozäne und weichselkaltzeitliche Sande und Kiese der Niederterrasse, welche einen gemeinsamen Grundwasserleiter bilden. Bei Normalwasserführung entwässert diese nach Nordwesten zur Mulde. Bei Hochwasser bestehen zumindest kurzzeitig influente Abfluß-Verhältnisse.

#### 2.4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen.

Zur Einleitung gefaßter Regenwasser und Überläufe der Klärgruben in den Mulde Altarm wurde 1970 eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung erteilt, entspricht aber nicht mehr dem Stand der Technik. Dermatoid war während seiner gesamten Betriebszeit abwasserseitig nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgte über vier eigene Brunnenanlagen.

Die beiden Wohngebäude und die Spielhölle Uferstraße 20 bis 22 betreiben Kleinkläranlagen im heutigen Stand der Technik. Gefaßte Regenwasser als auch der Überlauf der Kleinkläranlagen werden vor Ort versickert. Es besteht kein Anschluß in das Netz des Abwasserzweckverbandes Mittlere Mulde.

## 2.5 Klima und Luft

Das Subkontinentale Binnenlandklima der Leipziger Tieflandbucht ist durch den Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten bestimmt. Die nächste meteorologische Meßstation des Deutschen Wetterdienstes steht seit 1972 am Flughafen in Schkeuditz. Die Reinluft-Meßstelle auf dem Colm wird seit 2021 in Liebschützberg betrieben.

Die mittlere Sommertemperatur (Juni – August) in Eilenburg lag 1961 -1991 im Mittel bei 17,5°C, die mittlere Wintertemperatur (Dezember - Februar) bei 0°C. Von 1991 bis 2020 ist die mittlere Sommertemperatur um 1,1°C gestiegen, die mittlere Wintertemperatur um 1,6°C. Die Anzahl der Sommertage über 25°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 35 Tagen und ist von 1991 bis 2020 um 12 Tage gestiegen. Im kältesten Jahr 1977 gab es 16 Sommertage, 2018 gab es 89 Tage über 25°C. Die Anzahl der heißen Tage über 30°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 6 Tagen und ist von 1991 bis 2020 um 4 Tage gestiegen. 1993 wurden 30°C an einem Tag erreicht, das wärmste Jahr war 2018 mit 33 heißen Tagen. Die Anzahl der Frosttage unter 0°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 86 Tagen und ist von 1991 bis 2020 um 13 Tage gesunken. 1974 gab es 40 Frosttage, das kälteste Jahr war 1996 mit 124 Frosttagen. Die Anzahl der Eistage mit einem Tagesmaximum unter 0°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 23 Tagen, von 1991 bis 2020 bei 14 Tagen. 1974 wurden keine Eistage verzeichnet, das kälteste Jahr war 1963 mit 65 Eistagen.

Der mittlere Niederschlag lag 1961 – 1990 bei 638mm, 148mm im Frühling (April – Juni) und 200mm im Sommer (Juli – September). Das Jahr 2018 war durch extreme Dürre gekennzeichnet. Der mittlere Niederschlag lag 1991 bis 2020 bei 645mm, 144mm im Frühling und 215mm im Sommer. Das regenärmste Jahr war 1982 mit 604mm, 2010 das regenreichste Jahr mit 694mm. Von 1961 – 2020 hat es im Durchschnitt an 118 Tagen mehr als 1mm geregnet. Im regenreichsten Jahr 1981 an 145 Tagen, im regenärmsten Jahr 1982 an 88 Tagen. Starkregen wurde 1961 – 1990 im Mittel an 19 Tagen aufgezeichnet, 1991 bis 2020 an 20 Tagen. 1991 gab es 10 Tage mit Starkregen, 2010 32 Tage. [HTTPS://REKISVIEWER.HYDRO.TU-DRESDEN.DE/VIEWER/STECKBRIEFE/SN/14730110/000\\_GESAMT.PDF](https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/viewer/steckbriefe/SN/14730110/000_GESAMT.PDF) 5.12.2023

## 2.6 Mensch

Bodendenkmale und Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Die Muldenaue nördlich von Eilenburg gehört zu den unzerschnittenen, verkehrsarmen Räumen mit 40-70 km<sup>2</sup> Fläche, ist im Biotopverbund von landesweiter Bedeutung und hat eine sehr hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit. Die Uferstraße führt als Mulde-Radwanderweg von Eilenburg über Mörtitz und Gruna bis Bad Düben. Das angrenzende Naturschutzgebiet und die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden von Spaziergängern und Radfahrern zur Erholung in der Natur viel genutzt.

Betrachtet werden die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet. Im Bestand hat das Plangebiet mit den Industrieruinen und den gewerblich genutzten Hallen eine geringe Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel. Erholungswirksam wahrgenommen werden die privaten Gärten um

die beiden Wohngebäude Uferstraße 20 und 22, die bewaldete Aufschüttung nördlich der Ernst-Mey-Straße und der Altarm im nördlichen Plangebiet.

## 2.7 Flora

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Stadt und Gemarkung Eilenburg, Flur 42 und umfaßt die Flurstücke 2/7, 2/11, 2/21, 2/22, 4/6, 4/11, 56/1 Uferstraße, 56/2, 57/3 und 57/4 teilweise mit etwa 6,076ha. Das Plangebiet wird von der Ernst-Mey-Straße im Süden, der Uferstraße und Acker im Westen, dem Mulde-Altarm im Norden, einer Solaranlage im Nordosten und Acker im Osten begrenzt. Das Grundstück wird von der Uferstraße erschlossen.

### 2.7.1 potentielle, natürliche Vegetation

Bei Aufgabe menschlicher Nutzung würde sich Mitteleuropa, außerhalb der Gewässer und Moore, mit Wald bedecken. Entsprechend den örtlichen Boden-Wasser-Klima Bedingungen wäre die potentielle, natürliche Vegetation im Überschwemmungsgebiet der Mulde ein Eichen-Ulmen-Auwald an der Uferstraße, ein Silber-Weide-Auwald um den Altarm.

Namengebenden Hauptbaumarten der Hartholzaue sind Feld-Ulme *Ulmus minor*, Flatter-Ulme *Ulmus laevis*, Esche *Fraxinus excelsior* sowie Stiel-Eiche. In weniger wassergeprägten Bereichen kommen Winter-Linde *Tilia cordata*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitz-Ahorn *A. platanoides* und Feld-Ahorn *A. campestre* hinzu.

Im Leipziger Tiefland sind Silberweiden-Auenwald und Pappel-Weiden-Auenwald verbreitet. Neben Silber-Weide *Salix alba*, Fahl-W. *S. x rubens*, Mandel-W. *S. triandra*, Bruch-W. *S. fragilis* und Korb-W. *S. viminalis* sind u.a. Kratzbeere *Rubus caesius*, Zaunwinde *Calystegia sepium*, klebriges Labkraut *Galium aparine*, Echter Beinwell *Symphytum officinale* und Hopfen *Humulus lupulus* kennzeichnend. Schwarz-Pappel *Populus nigra* kann auf groben Substraten in der Baumschicht höhere Anteile erlangen. Nördlich des Plangebietes ist bei Mörtitz ein Pappelwald ausgewiesen. Der Altarm gehört zur Weichholzaue und wird als Lebensraumtyp erläutert.

Im Gelände der ehemaligen Dermatoid sind die Bodenverhältnisse nachhaltig zerstört, die potentielle natürliche Vegetation wäre ein bodensaurer Buchen-Eichenwald. Namengebenden Hauptbaumarten sind Rot-Buche *Fagus sylvatica* und Stiel-Eiche *Quercus robur*.

### 2.7.2 Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid Werk

Das Gewerbegebiet der ehemaligen Dermatoid ist hoch versiegelt, viele Freiflächen sind betoniert, asphaltiert oder gepflastert. Ein Teilbereich ist die ehemalige Bahntrasse. Das ehemalige Dermatoid-Werk ist im SALKA erfaßt. Im Werk sind Ruderalvegetation und Gehölze aufgewachsen. Im Dermatoid Werk wurden Teilbereiche als Ziergärten angelegt.

Die beiden Wohngrundstücke haben große Gärten. Flurstück 2/20 wurden auch durch einen Malerbetrieb genutzt. Flurstück 2/19 beherbergt einen Küchen- und Messebaubetrieb. Insofern scheint Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet zutreffend.

### 2.7.3 Altarm - Lebensraumtyp 3150 eutrophe Stillgewässer

Der etwa 1ha große **Altarm** ist ein geschütztes Biotop 065E§10625 und 4541§10004 mit alten Silber-Weiden am Ufer, breitem Schilf-Röhricht, Tauch- und Schwimmblatt Vegetation. Das südliche Steilufer und ein Teil des Altarms liegen im Plangebiet. Der Altarm ist ans Grundwasser angebunden, ständig wasserführend und durch einen Graben mit der Mulde verbunden.

Der Lebensraumtyp 3150 umfasst naturnahe eutrophe Stillgewässer einschließlich ihrer Ufervegetation mit Vorkommen von Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation der Verbände *Lemnion minoris* - Wasserlinsen-Decken, *Hydrocharition* - Froschbiss-Gesellschaften, *Potamion pectinati* - Laichkraut-Gesellschaften, *Nymphaeion albae* - Schwimmblatt-Gesellschaften und *Ranunculion aquatilis* - Wasserhahnenfuß-Gesellschaften.

[HTTPS://WWW.NATURA2000.SACHSEN.DE/EUTROPHE-STILLGEWASSER-23975.HTML](https://www.natura2000.sachsen.de/eutrophe-stillgewasser-23975.html) 2.5.2022

Die Stillgewässer in der Muldenaue sind überdurchschnittlich mit Nährstoffen versorgt und haben einen stark eutrophen bis hypertrophen Charakter. Aufgrund der fehlenden lebensraumtypischen Pflanzengesellschaften, einer meist starken Bedeckung mit Wasserlinsen und der oft starken Algenbildung wurden diese hypertrophen Gewässer im Managementplan nur als Entwicklungsflächen aufgenommen. Der Altarm wurde 2005 als Entwicklungsfläche des Lebensraumtyp 3150 „eutrophe Stillgewässer“ mit einer *Ceratophyllum demersum*-Gesellschaft erfaßt. Kennarten sind Kleine Wasserlinse *Lemna minor*, Raues Hornblatt *Ceratophyllum demersum*, und ein Horst Seerose *Nymphaea alba*. (VOß ET AL 2008)

2010 wurden zudem Dreifurchige Wasserlinse *Lemna trisulca*, Vielwurzelige Wasserlinse *Spirodela polyrhiza*, Ähriges Tausendblatt *Myriophyllum spicatum* erfaßt. (ARTDATENBANK)

Das Röhricht wird von Schilf *Phragmites australis* dominiert, untergeordnet wurden 2022 auch Drüsiges Springkraut, Iris *pseudacorus* erfaßt. Als Begleitarten wurden 2022 und im Managementplan 2005 zudem folgende erfaßt: Schwarzfrüchtiger Zweizahn *Bidens frondosa*, Behaarte Segge *Carex hirta*, Scheinzypergras-Segge *Carex pseudocyperus*, Sumpf-Kratzdistel *Cirsium palustre*, Flatter-Binse *Juncus effusus*, Ufer-Wolfstrapp *Lycopus europaeus*, Gewöhnlicher Gilbweiderich *Lysimachia vulgaris*, krauses Laichkraut *Potamogeton crispus*, Gift Hahnenfuß *Ranunculus sceleratus*, Wasser-Sumpfkresse *Rorippa amphibia*, Niederliegende Sumpfkresse *Rorippa x anceps*, Wasser-Ampfer *Rumex aquaticus*, Knäuel-Ampfer *Rumex conglomeratus*, Breitblättriger Merk *Sium latifolium*, Breitblättriger Rohrkolben *Typha latifolia*, Bachbunge *Veronica beccabunga*

Das Ufer wird von alten Silber-Weiden *Salix alba* und Robinie *Robinia pseudoaccacia* gesäumt, untergeordnet ist Schwarzer Holunder *Sambucus nigra* vertreten. Eine Zuordnung zum Lebensraumtyp 91E0 Weichholzauwald ist aufgrund der vielen Robinien nicht gegeben. Als typische krautige Ufervegetation wurden 2022 im Plangebiet folgende erfaßt: Knoblauchrauke *Alliaria petiolata*, Zaunwinde *Calystegia*

*sepium*, Scharbockskraut *Ficaria verna*, klebriges Labkraut *Galium aparine*, Hopfen *Humulus lupulus*, Rohrglanzgras *Phalaris arundinacea*, Gewöhnliches Rispengras *Poa trivialis*, Kratzbeere *Rubus idaeus*, Stumpfbblätteriger Ampfer *Rumex obtusifolius*, Bittersüßer Nachtschatten *Solanum dulcamara*, große Brennessel *Urtica dioica*.

Der Altarm mit Ufer bleibt vollständig erhalten. Belange des Fischartenschutzes sind nicht berührt.

#### 2.7.4 Grünland und Acker

Im östlichen Plangebiet wird Grünland als Mähweide genutzt. Nach der Mahd in Juni war das Gelände im September 2022 mit Elektrozaun frisch eingezäunt. In der Mähweide steht ein Schlehengebüsch, ein Teil der Weide ist mit Robinien *Robinia pseudoaccacia* und Weiß-Birken *Betula pendula* bestanden.

Neben den typischen Wiesenarten: Wiesen-Flockenblume *Centaurea jacea*, Schaf Schwingel *Festuca ovina*, Wiesen-Storchschnabel *Geranium pratense*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Wiesen Kerbel *Anthriscus sylvestris*, Taube Trespe *Bromus sterilis*, Knautgras *Dactylis glomerata*, Wilde Möhre *Daucus carota*, Wiesen Labkraut *Galium album*, Weicher Storchschnabel *Geranium molle*, echtes Johanniskraut *Hypericum perforatum*, Wiesen Witwenblume *Knautia arvensis*, Pastinak *Pastinaca sativa*, Silber Fingerkraut *Potentilla argentea*, kriechendes Fingerkraut *Potentilla reptans*, Kriechender Hahnenfuß *Ranunculus repens*, Wiesen-Sauerampfer *Rumex acetosa*, Weiße Lichtnelke *Silene latifolia*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Feldsalat *Valerianella locusta*, Vogel Wicke *Vicia cracca*, wildes Stiefmütterchen *Viola tricolor*,

sind Ackerwildkräuter: Spargel *Asparagus officinalis*, Hirtentäschel *Capsella bursa-pastoris*, Kornblume *Centaurea cyanus*, wilde Malve *Malva sylvestris*, Acker Vergißmeinnicht *Myosotis arvensis*, Rapsdotter *Rapistrum perenne*, Lösels Rauke *Sisymbrium loeselii*, Vogelmiere *Stellaria media*, Acker Hellerkraut *Thlaspi arvense* und

Ruderal-Zeiger vertreten: Stachel-Distel *Cardus acantoides*, Krause Distel *Cardus crispus*, gewöhnliche Graukresse *Berteroa incana*, blauer Natternkopf *Echium vulgare*, weiße Taubnessel *Lamium album*, rote Taubnessel *Lamium purpureum* Eselsdistel *Onopordum acanthium*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*.

Die Weide und der Acker stehen überwiegend auf Flurstück 2/11. Hier wurde der Mulde-Altarm mit Asche aus dem ECW verkippt. Flurstück 2/11 wird im SALKA als Teil der Aschespüldeponie Oberförsterwerder 1 geführt. Nahe der Ernst-Mey-Straße liegt ein Teil der Wiese im Bereich der ehemaligen Bahntrasse.

#### 2.7.5 Bäume und Gehölze

An der Uferstraße steht ein alter, höhlenreicher Birnbaum *Pyrus communis*, welcher als Biotopbaum nach §21 (1) Nr. 1 SächsNatSchG und §30 BNatSchG geschützt ist. Am westlichen Eingang von der Uferstraße steht eine alte Roßkastanie *Aesculus hippocastanum* und ein alter Berg-Ahorn *Acer*

*pseudoplatanus*. Im Gelände des ehemaligen Dermatoid Werkes sind Gehölze aufgewachsen, jedoch wenige Bäume mit mehr als 30cm Stammumfang außerhalb des Waldes.

Am Ufer des Altarms stehen mächtige, hohle Silber-Weiden *Salix alba* und alte Robinien. Aufgrund der vielen Robinien ist dies kein Silber-Weiden-Auwald. Der Altarm mit Ufer bleibt vollständig erhalten.

Entlang der Ernst Mey Str. wurde eine Reihe Berg-Ahorn, Winter-Linde *Tilia cordata* und Esche *Fraxinus excelsior* gepflanzt. Am Rand zum Grünland steht eine Pappel *Populus deltoides* im Plangebiet. Oberhalb der Straßenböschung, am Rand zum Grünland steht ein Gehölz aus Weiß-Birke, Silber-Weide, Kirsche *Prunus avium*, Weißdorn *Crataegus*, Hunds-Rose *Rosa canina* und Scheinindigo *Amorpha fruticosa*, viele Birken sind infolge lang anhaltender Trockenheit abgestorben. Im Grünland steht ein Schlehengebüsch *Prunus spinosa* in Flurstück 2/11.

Zwischen dem Grünland und dem östlichen Eingang zum Dermatoid Werk sind Robinien aufgewachsen, beigemischt sind Weiß-Birke, Silber-Weide, Eiche, in der Strauchschicht stehen Weißdorn, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Trauben-Kirsche *Prunus padus*, Hunds-Rose *Rosa canina*, Liguster *Ligustrum vulgare*. Das Gelände wird mit dem benachbarten Grünland als Weide genutzt und ist mit einem Elektrozaun eingezäunt. Die Krautschicht ist eutrophierter als im angrenzenden Grünland.

Flurstück 2/11 wird im SALKA als Teil der Aschespüldeponie Oberförsterwerder 1 geführt.

### 2.7.6 Wald

Zwischen dem ehemaligen Dermatoid Werk und der Ernst Mey Straße ist Wald aufgewachsen. Dominant ist Robinie *Robinia pseudoaccacia*, beigemischt sind Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Weiß-Birke *Betula pendula*, Esche *Fraxinus excelsior*, Berg-Ulme *Ulmus glabra*. In der zweiten Baumschicht stehen Feld Ahorn *Acer campestre*, Eschen-Ahorn *Acer negundo*, Vogel-Kirsche *Prunus avium*, Trauben-Kirsche *Prunus padus*. In der Strauchschicht sind Hasel *Corylus avellana*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Faulbaum *Frangula alnus*, Liguster *Ligustrum vulgare*, Mahonie *Mahonia aquifolium*, Schlehe *Prunus spinosa*, Hunds-Rose, Essigbaum *Rhus*, Himbeere *Rubus idaeus*, Brombeere *Rubus spec.*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Flieder *Syringa vulgaris* vertreten. Als Schlingpflanzen ranken Efeu *Hedera helix*, Hopfen *Humulus lupulus* und Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia* sowie Kleines Immergrün *Vinca minor* als Bodendecker.

In den Flurstücken 2/19 und 2/22 stehen ehemalige Flak-Stützpunkte in bewaldeten Aufschüttungen. Ob diese Erdmassen Aushub der Lehmgrube oder bei der Baufreimachung von Dermatoid sind, ist uns nicht bekannt. Weil Flurstück 2/19 eingezäunt ist, steht dort kein Wald im Sinne des Waldgesetzes. Der südlich angrenzende Wald auf Flurstück 4/6 ist nur bis 16m breit. Flurstück 4/11 ist eine bewaldete Kippe. Auf den beiden städtischen Grundstücken findet keine Veränderung statt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die bewaldeten Flächen als Grünflächen dargestellt.

### 3 Planung

*2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben*

*2c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist*

*2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl*

*2e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.*

#### 3.1 Baugrund / Boden / Altlasten

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird eine Industrieruine mit Altlasten beräumt und in ein Allgemeines Wohngebiet mit Begrünungsmaßnahmen umgewandelt. Gewachsener Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher wird durch Versickerung und Rückhaltung gefaßter Niederschläge im Gelände kompensiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten.

##### 3.1.1 Baugrund

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Juli und August 2023 Kleinrammbohrungen sowie Rammsondierungen durch die BEYER UMWELT CONSULT abgeteuft.

Im südlichen Bereich von Flurstück 2/19 wurden zwei Kleinrammbohrungen und eine Rammsondierung (4m unter Geländeoberkante) in der Aufschüttung durchgeführt. Unterhalb einer geringmächtigen Auffüllung stehen überwiegend mitteldicht gelagerte Kiese an, welche als gut tragfähig einzuschätzen sind. Da die Gründungssohle des Parkplatzes sich voraussichtlich in den teilweise locker gelagerten Sanden und Kiesen der Auffüllung befindet, sollten diese verdichtet oder ausgetauscht werden, um die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten. (BEYER UMWELT CONSULT 30.8.2023)

Im Ergebnis von drei Kleinrammbohrungen sowie zwei Rammsondierungen in Flurstück 2/11, wurde unterhalb einer gemischtkörnigen Auffüllung die abgelagerte Asche der ehemaligen Halde bis über 8m unter GOK angetroffen, welche aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung, hohen Forstempfindlichkeit sowie der teilweisen sehr lockeren Lagerung für die Gründung von Gebäuden als ungeeignet anzusehen ist. Die anstehenden Kiese und Sande, ab ca. 8,2 m u. GOK, sind mit einer vorliegenden mitteldichten Lagerung als ausreichend tragfähig einzuschätzen. (BEYER UMWELT CONSULT 29.8.2023)

Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse werden in Flurstück 2/11 Straße, Stellflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Aufforstung und Grünfläche) festgesetzt.

### 3.1.2 Boden

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Seit 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung, welche die Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung beinhaltet.

Das Plangebiet in Eilenburg umfaßt 6,076ha und ist im Bestand durch Gebäude, Beton, Asphalt vollversiegelt, sowie mit Pflaster, Schotter und Gleisbett teilversiegelt. Im Osten ist Flurstück 2/11 Teil der Kippe Oberförsterwerder 1. Gewachsene Böden sind aufgrund der bestehenden, anthropogenen Überformungen nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher kann durch Versickerung und Rückhaltung gefaßter Niederschläge im Gelände kompensiert werden.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des §5 Abs. 2 in V. mit §2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach §13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach §19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Gemäß §4 Abs.2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

## 3.2 Geothermie, Regenwasser, Abwasser

Die Nutzung von **Geothermie** ist in Sachsen genehmigungspflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, zuständig ist die untere Wasserbehörde.

Es wird ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System geplant.

**Abwasser** wird bei den beiden Wohngebäuden Uferstr 21 und 22, sowie den drei gewerblich genutzten Gebäuden an der Uferstraße in Kleinkläranlagen behandelt. Der Grauwasserüberlauf wird vor Ort versickert. Für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Art und Weise der dezentralen Entsorgung von Schmutzwasser zwischen dem Abwasser-Zweckverband Mittlere Mulde, als Träger der Entsorgungslast, und der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Nordsachsen abzustimmen.

Gefasste **Niederschläge** werden zur Gartenbewässerung genutzt. Dies spart die Ressource Trinkwasser und entlastet die Vorfluter. Geplant ist die dezentrale Versickerung gefaßte Regenwasser in den jeweiligen Grundstücken. Durch BEYER UMWELT CONSULT (11.12.2023) wurden Auffüllungen 0 bis 3m mächtig erkundet. Quartärer Sand, feinkiesig bis mittelmäßig, schwach schluffig, mitteldicht gelagert, der weichselkaltzeitlichen Niederterrassenschotter stehen darunter an.

Die vier bestehenden Brunnen im Plangebiet werden nicht mehr genutzt, sodaß ein Rückbau gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 135 erfolgen kann. Gegebenenfalls kann ein Brunnen zur Löschwasserversorgung erhalten bleiben. Dies ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Hauptgrundwasserkörper ist der Mulde zugeordnet. Die Grundwasserisohypsen im Jahr 2016 lagen im Plangebiet bei 97m ü.NN, etwa 5-6 m unter Geländeoberkante im Werk, 2-3m u GOF an der Uferstraße. Der Altarm hat Anschluß ans Grundwasser.

[HTTPS://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/UMWELT/INFOSYSTEME/IDA/PAGES/MAP/DEFAULT/](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/), 22.4.2022

Der vorgeschriebene Abstand der Versickerungsanlagen >1m zum Grundwasser wird eingehalten.

Bei Durchführung der Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, wird ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System geplant. Die Nutzung von Geothermie wird empfohlen, festgesetzt werden emissionsarme Heizsysteme.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearme mit Altlasten erhalten, gefaßte Niederschläge würden auch weiterhin direkt oder indirekt dem hypertrophen Mulde-Artarm zugeleitet. Die wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung von 1970 entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

### 3.3 Oberflächenwasser

Der **Altarm** ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG und liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“. Das ständig wasserführende Oberflächengewässer wird gemäß §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB festgesetzt.

Im Bestand werden gefaßte Regenwasser im ehemaligen Dermatoid Werk, über alte Kanäle und ein Wasserrecht von 1970, in den Artarm eingeleitet. Durch die Neuordnung des Plangebietes werden gefaßte Regenwasser auf den Wohn-Grundstücken versickert und gelangen, durch die Bodenpassage vorgereinigt, in den Artarm. Abfließende Regenwasser der Straßen werden über ein Mulden Rigolen-System vorgereinigt versickert. Der derzeit hypertrophe Charakter des Artarms kann sich dadurch verbessern.

Um den Artarm wird ein 10m breiter **Uferandstreifen** (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt. In diesem Bereich werden Versiegelungen zurück gebaut und begrünt.

Der Artarm sowie drei gewerblich genutzte Gebäude an der Uferstraße liegen im, nach §72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzten, **Überschwemmungsgebiet** der Vereinigten Mulde. Gemäß HWSK 2021 beträgt die Überflutungshöhe bei einem HQ 100 = 10032cm und bei einem HQ 200 = 10052cm DHHN Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann, 25.02.2025

2016 +/- 20 cm (STELLUNGNAHME UNTERE WASSERBEHÖRDE 10.8.2022), was nachrichtlich übernommen wird. Im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde wird die Ruine im nordwestlichen Plangebiet zurück gebaut, angrenzende Beton- und Asphaltflächen entsiegelt (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) und als Grünfläche gärtnerisch angelegt (§5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Drei gewerblich genutzte, bestehende Gebäude an der Uferstraße liegen im Überschwemmungsgebiet der Mittleren Mulde, haben Bestandsschutz. Gemäß §78 WHG gelten bauliche und §78a WHG sonstige Schutzvorschriften.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Altlasten erhalten, die Ruine im nordwestlichen Plangebiet und der 10m breite Uferrandstreifen würden nicht entsiegelt. Gefaßte Niederschläge würden auch weiterhin direkt oder indirekt dem hypertrophen Mulde Altarm zugeleitet.

### **3.4 Mensch / Immissionsschutz**

Das Lokalklima im Plangebiet ist im Bestand durch die Aufheizung versiegelter, gewerblich genutzter Flächen gekennzeichnet. Dennoch wird das ausgleichende Lokalklima der Ortsrandlage in der Muldenaue sowie die Ruderalisierung der Industriebrache wirksam.

Auf dem Grundstück werden die Pflanzung und der Erhalt von Laubgehölzen festgesetzt. Laubgehölze haben durch ihre große Oberfläche die Fähigkeit zur Staubfilterung, tauschen CO<sub>2</sub> gegen Sauerstoff und wirken ausgleichend auf das Lokalklima.

Das relevante Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung wird durch Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung und emissionsarme Heizsysteme erreicht.

Relevante Änderungen von Klima und Luft sind bei Durchführung oder Nichtdurchführung der hier vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ in Eilenburg wurde eine Schallimmissionsprognose, durch AKIB, VINZENS STEININGER am 25.1.2024 zur Beurteilung der Lärmbelastung gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm erarbeitet. Das Vorhaben umfasst die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ zur Umnutzung für Wohnzwecke.

#### **3.4.1 Gewerbelärm**

Eine Gewährleistung der Immissionsrichtwerte für die eigenen Bebauung innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der zukünftigen Nutzung auf Grundlage der konkreten Betriebskonzepte für die Genehmigungsfähigkeit im konkreten Planungsverlauf zu überprüfen. Es sind die für eine Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung) im Einwirkungsbereich zu gewährleisten.

### 3.4.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist hochgradig mit Verkehrslärm vorbelastet. Durch den vorhandenen Verkehrslärm werden für sämtliche Baufelder die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen nicht sicherzustellen.

### 3.4.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund des vorhandenen Verkehrslärmes sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1. Die gemäß Punkt 4.4. zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bau-Schalldamm-Masse  $R'_{w,ges}$  für die Außenbauteile sind im weiteren Planungsverlauf für die konkrete standortbezogene Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmmasse der Fassadenbauteile erfolgt aufgrund des nach DIN 4109-2 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der jeweils vorliegenden Raumnutzung (Raumart). Die konkret vorliegende Raumart ist frühestens im Genehmigungsverfahren zu klären. Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in diesem Regelwerk in Stufen von ganzen Dezibel vorgesehen. Die spezifischen Orts abhängigen Anforderungen sind entsprechend der Schallausbreitungsrechnung und den zugehörigen Lärmkarten eingeordnet.

Die maßgeblichen Lärmpegel sind bereits ermittelt und im Bebauungsplan vermerkt.

## 3.5 Mensch / Landschaftsbild

Betrachtet werden die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet, am nordöstlichen Ortsrand von Eilenburg. Im Bestand hat das Plangebiet mit den Industrieruinen und den gewerblich genutzten Hallen eine geringe Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel. Erholungswirksam wahrgenommen werden die Gärten um die beiden Wohngebäude Uferstraße 20 und 22, die bewaldete Aufschüttung nördlich der Ernst-Mey-Straße und der (unzugängliche) Altarm im nördlichen Plangebiet.

Bei Umsetzung der Planung wird die Industrieruine in ein Allgemeines Wohngebiet mit Gärten umgewandelt, Altlasten der Dermatoid werden beräumt. Um den Altarm werden Flächen entsiegelt und als Gärten und Grünflächen festgesetzt. Im westlichen Plangebiet werden drei Fußweg als Übergang in die freie Landschaft angelegt, was erholungswirksam wahrgenommen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten. Bis auf die beiden privaten Wohngrundstücke mit großen Gärten, wäre das Gelände auch weiterhin unzugänglich.

### 3.6 Arten und Biotope

#### 3.6.1 Schutzgebiete

Nordwestlich des Plangebietes liegt das 1.453ha umfassende **Naturschutzgebiet** „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 20.12.2001, zuletzt geändert 11.4.2007), die **Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung** 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, EU-Melde-Nr. 4340-302, mit 5.905ha (Grundsatzverordnung 26.11.2012) und Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 27.10.2006). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete wird im Beitrag zum Artenschutz geprüft. Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu besorgen.

Im nördlichen Plangebiet liegt ein Teil des Altarms im **Landschaftsschutzgebiet** „Mittlere Mulde“, festgesetzt durch Verordnung des Rats des Bezirks Leipzig am 15.2.1963 und Verordnung des Landratsamts Nordsachsen vom 24.7.2013. Die Grenzen dieses übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet werden derzeit neu bestimmt.

Flurstück 2/11 ist Teil der alten Kippe Oberförsterwerder I und wird als Mähweide genutzt. 73m<sup>2</sup> sind Teil der Uferböschung zum Altarm und bleiben erhalten. Als Ersatz für durch die Bauplanung verloren gehende, bewaldete Bereiche wird die Kippe aufgeforstet.

#### 3.6.2 Altarm

Der Altarm ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG und liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“. Das ständig wasserführende Oberflächengewässer wird gemäß §5 Abs. 2 Nr. 16a BauGB festgesetzt.

Durch die Neuordnung des Plangebietes werden gefaßte Regenwasser auf den Wohn-Grundstücken versickert und gelangen, durch die Bodenpassage vorgereinigt, in den Altarm. Der hypertrophe Charakter des Altarms kann sich dadurch verbessern.

Um den Altarm wird ein 10m breiter Uferrandstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich werden Versiegelungen zurück gebaut und begrünt. Die alten, hohlen Silber-Weiden sind gemäß §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG geschützt. Gegebenenfalls sind abgängige Robinien durch standortgerechte, heimische Bäume der Hart- und Weichholzaue zu ersetzen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird der Altarm mit 10m breitem Uferrandstreifen als Nahrungshabitat für Fischotter und Biber gesichert. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ist keine Beeinträchtigung für Fischotter zu besorgen. Die Biberbaue am nördlichen Ufer bleiben erhalten. Durch die Anlage und Nutzung privater Gärten ist zu erwarten, daß der Biber das Südufer durch die geplante, angrenzende Gartennutzung meiden wird. Der nördliche Bereich des Altarms wird nicht durch die Gartennutzung gestört. Eine erhebliche Störung (§44 (1) Nr. 2 in V. mit (5) BNatSchG) ist nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Altlasten erhalten. Im Bestand unternimmt der Biber Streifzüge ins ehemalige Dermatoid Werk, was bei Umsetzung des Bebauungsplans und Entwicklung als Wohngebiet kaum noch möglich sein wird. Es wurde jedoch immer nur ein einzelnes Tier, aber keine Familie beobachtet.

### 3.6.3 *Waldumwandlung*

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.2.2023 wurde Wald auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und dem angrenzenden Teilbereich von Flurstück 2/22 festgestellt.

Die städtischen Flurstücke 4/6 und 4/10 werden als Grünfläche festgesetzt (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Der Erhalt bestehender Bäume und Gehölze schirmen das geplante Wohngebiet von der Ernst-Mey-Straße ab. Weil die Baufelder weniger als 30m entfernt liegen, ist zwar kein Biotopausgleich jedoch eine Waldumwandlung erforderlich, welche im Plangebiet ausgeglichen wird.

Der Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Verfahren bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Wald erhalten.

### 3.6.4 *Bauliche Entwicklung*

Drei gewerblich genutzte Gebäude an der Uferstraße (Flst. 2/7, 2/21, 2/22) haben Bestandsschutz. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach §4 BauNVO festgesetzt.

Die beiden privat genutzten Grundstücke (Flst. 2/19 und 2/20) bleiben mit großen Gärten erhalten.

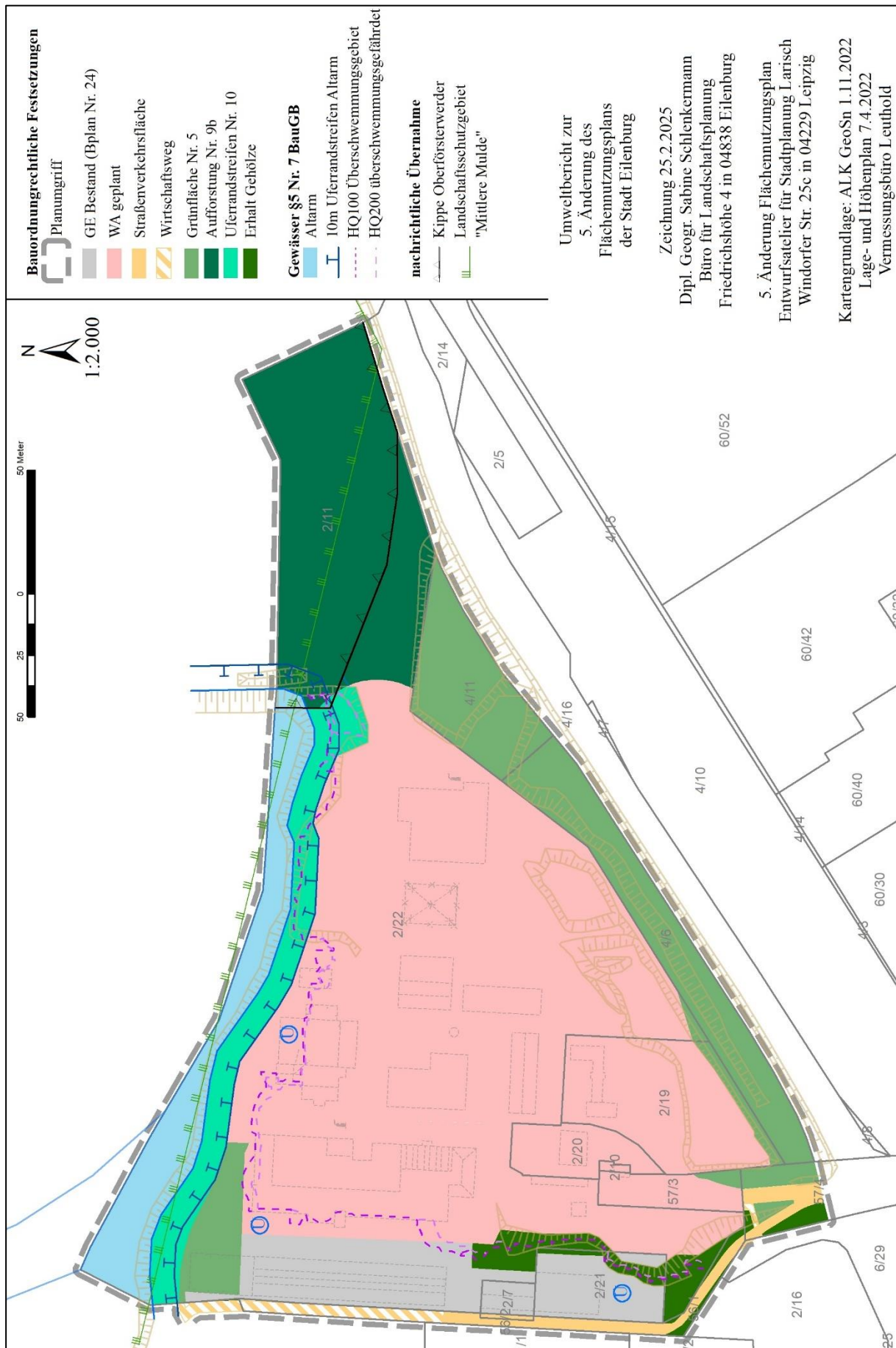
Bei Umsetzung der Planung wird die Industriearuine in ein Allgemeines Wohngebiet mit Gärten umgewandelt, Altlasten der Dermatoid werden beraumt. Um den Altarm werden Flächen entsiegelt und als private Gärten oder Grünfläche festgesetzt. Im westlichen Plangebiet werden drei Fußweg als Übergang in die freie Landschaft angelegt, was erholungswirksam wahrgenommen wird.

Auf Flurstück 2/11 wird Wald aufgeforstet (§9 (1) Nr. 9b BauGB).

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen, sowie zur Schaffung von Trittsteinen und verbindenden Strukturen im Gebiet werden die Grundstücksgrenzen begrünt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Ziel gesunder Wohnverhältnisse, wird mit den Begrünungsmaßnahmen erreicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Altlasten erhalten.

**Karte 4      Landschaftsplanerische Maßnahmen**



## 4 Landschaftsplanerische Maßnahmen

### *2c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

In den vorangegangenen Kapiteln wurden, für die einzelnen Naturraumpotentiale, der Bestand mit Vorbelastungen dem Konflikt durch die geplante Baumaßnahme gegenüber gestellten, Maßnahmen abgeleitet und begründet. Die Maßnahmen sind plangrafisch dargestellt und werden durch die folgenden textlichen Darstellungen ergänzt.

#### 4.1 Nachrichtliche Übernahme

Der Altarm ist ein ständig wasserführendes **Oberflächengewässer 1. Ordnung** in Verbindung mit der Vereinigten Mulde sowie ein **gesetzlich geschütztes Biotop** (§21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG).

Das, nach §72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzte, **Überschwemmungsgebiet** der Vereinigten Mulde wird, entsprechend den Angaben der unteren Wasserbehörde Nordsachsen, nachrichtlich übernommen: gemäß HochWasserSchutzKonzept 2021 beträgt die Überflutungshöhe bei einem HQ 100 = 10032cm und bei einem HQ 200 = 10052cm DHHN 2016 +/- 20 cm.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde gelten:

- §78 WHG Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und
- §78a Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Mittlere Mulde“ wurde durch Verordnung des Rats des Bezirks Leipzig am 15.2.1963 und Verordnung des Landratsamts Nordsachsen vom 24.7.2013 festgesetzt. Die Grenzen dieses übergeleiteten Landschaftsschutzgebiet werden derzeit neu bestimmt.

Entlang der Uferstraße ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 im rechtsgültigen **Bebauungsplan Nr. 24** der Stadt Eilenburg festgesetzt. Die bestehenden und genutzten Gewerbebetriebe mit Bestandschutz im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde, werden nachrichtlich aufgenommen und dargestellt. Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Aufgabe oder dem Eintritt eines Überschwemmungsereignisses mit weitestgehender Zerstörung der baulichen Anlagen (auflösende Bedingung) zulässig. Nach der Beräumung der Gebäude und baulichen Anlagen ist eine Nutzung der entstehenden Freifläche für sportliche Zwecke zulässig.

## **4.2 Textliche Darstellungen**

### **Grünflächen §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**

Entlang der Ernst-May-Straße bleibt der bewaldete Hang auf den Flurstücken 4/6 und 4/11 als Grünfläche laut Planzeichnung erhalten.

Im Überschwemmungsbereich der Vereinigten Mulde (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) werden Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) laut Planzeichnung festgesetzt.

### **Immissionsschutz §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB**

Im Plangebiet sind Nutzungen ausgeschlossen, die der 12. BImSchV / Störfallverordnung unterliegen.

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm der Ernst-May-Straße vorbelastet. Für Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen.

### **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB**

Der Altarm ist ein ständig wasserführendes Oberflächengewässer.

Im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde wird die Ruine im nordwestlichen Plangebiet zurück gebaut. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.

Drei gewerblich genutzte Gebäude an der Uferstraße haben Bestandsschutz. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden sind zu beachten.

Die vorhandene Grundwassermeßstelle im nordwestlichen Plangebiet ist zu erhalten und für den Zeitraum der Baumaßnahme zu sichern. Der Bau von Brunnen ist unzulässig.

### **Gefäßte Niederschlagswasser §54 Abs. 1 Nr. 2 WHG in V. mit §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB**

Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den Baugrundstücken. Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Gärten zu nutzen. Notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, daß anfallendes Niederschlagswasser in diesen Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Das Niederschlagswasser der Straßen wird oberirdisch geführt und über Rinnen und Einläufe im Untergrund zurückgehalten und versickert.

### **Flächen für Wald §5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB**

Laut Planzeichnung wird Flurstück 2/11 und der angrenzende Teilbereich von Flst. 2/22 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Laubwald aufgeforstet. Bestehende Gehölze sind in die Aufforstung zu integrieren. Ein Waldabstand von 30m zur Bebauung wird eingehalten

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB**

Um den Altarm wird ein 10m breiter **Uferrandstreifen** entsiegelt und begrünt.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB**

Altlasten: Im Plangebiet ist, für Tiefbauarbeiten, eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen. Aufgabe der fachtechnischen Baubegleitung ist die Überwachung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Dokumentation der Entsorgung ausgebaute Materialien. Die ingenieurtechnische Fachbegleitung ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme, dem Umweltamt im Landratsamt Nordsachsen vorzulegen. Vor dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und bei der Abfallbehörde zur Prüfung einzureichen.

## 5 Zusammenfassung

*3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse siehe Kapitel 3.*

Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes konnten überwiegend im Umweltportal des LfULG recherchiert werden. Die Erfassung der Flora und Fauna ist 2022 erfolgt und im GOP, Kapitel 2 dargestellt.

Hinsichtlich der Altlasten lagen historische (1995) und orientierende Erkundungen (1998) zum Dermatoid Werk und zur Kippe Oberförsterwerder (2000) vor. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse sowie der aktuellen Situation zu Altlasten wurden im Juli und August 2023 Kleinrammbohrungen sowie Rammkernsondierungen durch die BEYER UMWELT CONSULT abgeteuft.

Gefäßte Niederschlagswasser können im Plangebiet dezentral versickert werden. Zur Ableitung häuslicher Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung fanden Gespräche zwischen dem Abwasserzweckverband, der unteren Wasserbehörde, dem Bauamt der Stadt Eilenburg und den Planern statt.

Eine Schallimmissionsprognose wurde durch AKIB, VINZENS STEININGER am 25.1.2024 erstellt.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Forstbehörde (13.2.2023) wurde Wald auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und dem angrenzenden Teilbereich von Flurstück 2/22 festgestellt. Im Plangebiet werden 8.010m<sup>2</sup> Wald aufgeforstet. Der Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Verfahren bei.

Entlang der Uferstraße ist ein Gewerbegebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Eilenburg festgesetzt. Die in Nutzung befindlichen Gewerbebetriebe liegen im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde, haben aber Bestandsschutz. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden sind zu beachten.

*3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt*

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 60 ist im Plangebiet, für Tiefbauarbeiten, eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen. Aufgabe der fachtechnischen Baubegleitung ist die Überwachung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Dokumentation der Entsorgung ausgebaute Materialien. Die ingenieurtechnische Fachbegleitung ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme, dem Umweltamt im Landratsamt Nordsachsen vorzulegen. Vor dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und bei der Abfallbehörde zur Prüfung einzureichen.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des §5 Abs. 2 in V. mit §2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den

Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach §13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach §19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Gemäß §4 Abs.2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm vorbelastet. Die in den jeweiligen Baufeldern angegebenen Lärmpegelbereiche sind mit den Bauanträgen nachzuweisen.

Hinsichtlich der Waldumwandlung wird die Aufforstung nach 5 Jahren als gesicherte Kultur von der unteren Forstbehörde kontrolliert und abgenommen.

### *3c) allgemein verständliche Zusammenfassung erforderlicher Angaben*

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird eine Industrieruine mit Altlasten beräumt und in ein Allgemeines Wohngebiet mit Begrünungsmaßnahmen umgewandelt. Gewachsener Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher wird durch Versickerung und Rückhaltung gefaßter Niederschläge im Gelände kompensiert. Es wird ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System geplant.

Die Nutzung von Geothermie wird empfohlen, festgesetzt werden emissionsarme Heizsysteme.

Die Grundwassermeßstelle GWM 05/98 am Altarm / Uferstraße ist zu erhalten. Vier ehemalige Werksbrunnen der Dermatoid werden nicht mehr genutzt, sodaß ein Rückbau gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 135 erfolgen kann. Gegebenenfalls kann ein Brunnen zur Löschwasserversorgung erhalten bleiben.

Drei gewerblich genutzte, bestehende Gebäude an der Uferstraße liegen im Überschwemmungsgebiet der Mittleren Mulde und haben Bestandsschutz. Gemäß §78 WHG gelten bauliche und §78a WHG sonstige Schutzvorschriften.

Die beiden privat genutzten Grundstücke (Flst. 2/19 und 2/20) bleiben mit großen Gärten erhalten.

Der Altarm ist mit der Mulde verbunden, ein Gewässer 1. Ordnung (§5 Abs. 2 Nr. 16a BauGB) und gemäß §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG geschützt. Um den Altarm wird ein 10m breiten Uferandstreifen (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt. In diesem Bereich werden Versiegelungen zurück gebaut und begrünt.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“, die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, und Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete wird im Beitrag zum Artenschutz geprüft. Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu besorgen.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.2.2023 wurde Wald auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und dem angrenzenden Teilbereich von Flurstück 2/22 festgestellt. Die bewaldeten, städtischen Flurstücke 4/6 und 4/11 werden als Grünfläche (§5 (1) Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Der Erhalt bestehender Gehölze schirmt das geplante Wohngebiet von der Ernst-Mey-Straße ab. Weil die Baufelder weniger als 30m entfernt liegen, ist zwar kein Biotopausgleich, jedoch eine Waldumwandlung erforderlich. Als Ersatz für durch die Bauplanung verloren gehenden, bewaldete Bereiche wird Flurstück 2/11 und der angrenzende Teil von Flst. 2/22 aufgeforstet (§9 (1) Nr. 9b BauGB). Der Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Verfahren bei.

Mit dem Erhalt der Gartenflächen an der Uferstraße, Entsiegelungsmaßnahmen, der Anpflanzung von Gehölzen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht. Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrenzung der Neuversiegelung und Begrünung fördern die ökologischen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Bei Realisierung der genannten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima oder Luft zu erwarten. Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, werden bei Plandurchführung eingehalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Altlasten erhalten, die Ruine im nordwestlichen Plangebiet und der 10m breite Uferandstreifen würden nicht entsiegelt. Gefaßte Niederschläge würden auch weiterhin direkt oder indirekt dem Mulde Altarm zugeleitet. Bis auf die beiden privaten Wohngrundstücke mit großen Gärten, wäre das Gelände auch weiterhin unzugänglich.

Die Städte sind verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden geeignete Maßnahmen ergriffen.

## 6 Literatur & Quellen

- AKIB, VINZENZ STEININGER (25.1.2024): Schallimmissionsprognose B-Plan „Wohnpark Muldenaue“, Ernst-Mey-Straße, Eilenburg
- BEYER UMWELT CONSULT GMBH, T. LAWRENZ, S. ACKERMANN (11.12.2023): Boden- und Grundwasseruntersuchungen – B-Plan „Wohnpark Muldenaue“ in 04838 Eilenburg
- BEYER UMWELT CONSULT GMBH, HOLGER PANKRATH (7.8.2023): Stellungnahme zum Bau eines Parkplatzes, Uferstr. 22 in 04838 Eilenburg
- BEYER UMWELT CONSULT GMBH, H. PANKRATH, T. OBERMEYER (29.8.2023): Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung Wohnpark Muldenaue, 04838 Eilenburg
- CSD BERLIN (1992) Vorbericht über Bodenuntersuchungen auf Dioctylphthalat in Eilenburg, ehemalige Kunstlederfabrik
- DAMES & MOORE GMBH & CO. KG (1990): Umweltrelevante Untersuchungen auf dem Betriebsgelände der VEB Kunstleder Borsdorf - Werk Dermatoid Eilenburg
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (2018)
- GEOSN: MEILENBLÄTTER VON SACHSEN, BERLINER EXEMPLAR / [aufgenommen vom Sächs. Ing.-Korps 1780 - 1806 unter Leitung von Friedrich Ludwig Aster]. - [1:12 000].
- GEOSN: Meßtischblatt 1938
- GEOSN: Auszug TK10, DDR-Ausgabe Staat 1984
- [HTTPS://RAPIS.IPM-GIS.DE/CLIENT/?APP=UMWELT](https://RAPIS.IPM-GIS.DE/CLIENT/?APP=UMWELT) 25.4.2022
- [HTTPS://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/KARTEN-UND-GIS-DATEN-ZUM-FACHTHEMA-LÄRM-6374.HTML](https://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/KARTEN-UND-GIS-DATEN-ZUM-FACHTHEMA-LÄRM-6374.HTML)
- [HTTPS://WWW.LUFT.SACHSEN.DE/MESSUNG-DER-LUFTQUALITAT-MIT-HILFE-DES-SACHSISCHEN-LUFT-MESSNETZES-14770.HTML](https://WWW.LUFT.SACHSEN.DE/MESSUNG-DER-LUFTQUALITAT-MIT-HILFE-DES-SACHSISCHEN-LUFT-MESSNETZES-14770.HTML)
- VERMESSUNGSBÜRO LEUTHOLD (7.4.2022): Lage- und Höhenplan
- LFUG (DIGITAL): Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, Blatt GK50-2565 Leipzig digitale Version des LfULG)
- HORST MATTERSTEIG (1998): orientierende Erkundung ehemalige Dermatoidwerke Eilenburg
- INGENIERBÜRO MEßINGER & VÖLKELE DORAUSCH (2000): Prüfbericht Orientierende Untersuchung Deponie Oberförsterwerder in 04838 Eilenburg
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): Regionalplan
- [HTTPS://WWW.RPV-WESTSACHSEN.DE/REGIONALPLAN-LEIPZIG-WESTSACHSEN/](https://WWW.RPV-WESTSACHSEN.DE/REGIONALPLAN-LEIPZIG-WESTSACHSEN/)25.4.2022

DIPL.-ING. BIANCA REINMOLD-NÖTHER (1999): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Eilenburg: „ehemaliges Dermatoid Werk“

DR. WOLFRAM RICHTER (1995) Historische Erkundung - Ehemalige Dermatoidwerke Eilenburg

P. A. SCHMIDT, W. HEMPEL, M. DENNER, N. DÖRING, A. GNÜCHTEL, B. WALTER, D. WENDEL (2002): Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens. In: Materialien zu Naturschutz + Landschaftspflege

STADT EILENBURG (2009): Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg

[HTTP://WWW.EILENBURG.DE](http://www.eilenburg.de)

**Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“**

Anlage zur Begründung zur DS Nr. 054/FB4/2025/1

| Behörde                                                                                                                                       | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Landratsamt Nordsachsen</b><br>vom 13.02.2023<br><b>1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</b><br><b>1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</b> | <u>Hinweise:</u><br>1. Der Bebauungsplan (BP) ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eilenburg entwickelt, der eine gewerbliche Baufläche, Wiesen- und Weidefläche und Grünflächen darstellt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Berücksichtigung → Es erfolgt die 5. Änderung des FNP im Parallelverfahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                               | 2. Grundsätzlich wird aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht hinterfragt, warum der BP ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜG) mit in den Geltungsbereich einbezieht. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Überplanung von Schutzgebieten (hier LSG) um neue Baugebiete zu schaffen, ist aus hiesiger Sicht städtebaulich nicht begründbar. Den Altarm der Mulde als Gewässer und gesetzlich geschütztes Biotop, einschließlich des Gewässerrandstreifens, zu überplanen und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit einzubeziehen ist ebenso für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unserer Einschätzung nach nicht erforderlich. Problematisch wird auch eingeschätzt, dass private Gartengrundstücke durch das Überschwemmungsgebiet überlagert werden. Die damit verbundenen Einschränkungen / Verbote baulicher Maßnahmen sind absehbar äußerst schwer umsetzbar, wenn die Bauherren ihr Haus gebaut und dann an die Gestaltung ihrer Grundstücke gehen. Aus diesen und städtebaulichen Gründen wird daher die Reduzierung des Geltungsbereichs dringend empfohlen. | Aus Gründen der Eindeutigkeit wurden Flurstücke in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich aufgenommen.<br>Im LSG „Mittlere Mulde“ sind keine Baukörper geplant. Der Altarm wird mit 10m breitem Uferrandstreifen im BP festgesetzt.<br>Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet haben drei Gebäude an der Uferstraße Bestandsschutz. Die Grenzen der Bereiche HQ100 und HQ200 wurden nachrichtlich in den BP aufgenommen. Damit wird der Hinweispflicht entsprochen.<br>→ Es erfolgt keine Reduzierung des Geltungsbereichs. |
|                                                                                                                                               | 3. Der Titel des BPs ist mit der von der Stadt Eilenburg vergebenen <u>Nummer 60 zu ergänzen</u> .<br>Eine <u>Maßstabsleiste</u> erleichtert das Arbeiten, wenn der Plan unmaßstäblich verkleinert oder vergrößert wird.<br>Auf die Planzeichnung gehört auch regelmäßig ein <u>Übersichtsplan</u> , der die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet verdeutlicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>noch T 1.1.1 Punkt 3</b> | <p>Es wird davon ausgegangen, dass <u>auf die Planzeichnung</u> noch die <u>textlichen Festsetzungen</u> integriert werden.<br/> Die <u>Festsetzungen</u> sollten fortlaufend <u>nummeriert</u> werden.<br/> Ebenfalls sind die <u>Verfahrensvermerke</u> auf der Planzeichnung zu integrieren.<br/> Der <u>Katastervermerk</u> sollte folgendem Vorschlag unseres Vermessungsamtes folgen:<br/> Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ggf. Datum in der Vergangenheit). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.<br/> Eilenburg, den ..... (Siegel)<br/> Datum Unterschrift<br/> Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen</p> | <p>Berücksichtigung → Ergänzung der Planzeichnung</p>                                                                                                                           |
|                             | <p>4. Die geografische Abgrenzung des LSG „Mittlere Mulde“ in der Planzeichnung ist zu überprüfen... Nur für den Fall, dass eine Ausgliederung aus dem LSG aus naturschutzfachlichen Gründen überhaupt in Frage käme, kann die neue LSG-Abgrenzung in den Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufgenommen werden.<br/> Für die zeichnerische Darstellung der Umgrenzung des Schutzgebietes ist das dafür vorgesehene Planzeichen der Anlage PlanZV zu verwenden. Das Gleiche gilt für das dargestellte NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Döben“ und die beiden Natura 2000-Gebiete.</p>                                                                                                                                       | <p>Alle Gebiete wurden korrekt nach aktuellem Festlegungsstand übernommen (Fassung vom 03.03.2025). NSG, Vogelschutzgebiet und Natura 2000 Gebiete liegen außerhalb des BPs</p> |
|                             | <p>5. Für die Darstellung von Überschwemmungsgebieten (ÜG) ist das Planzeichen laut Anlage PlanZV zu verwenden. Die gesetzliche Grundlage für die nachrichtliche Darstellung derartiger Flächen stellt § 9 Abs. 6a BauGB dar. Da hier Bezug auf das bundesdeutsche Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genommen wird, sollte dieses Gesetz mit aufgenommen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Berücksichtigung → Ergänzung der Planzeichnung (Planzeichen für ÜG, WHG)</p>                                                                                                 |
|                             | <p>6. Die Baufenster der vorhandenen Wohngrundstücke Uferstraße 21 und 22 sind noch mit Nutzungsschablonen zu ergänzen...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Berücksichtigung → Ergänzung der Planzeichnung</p>                                                                                                                           |
|                             | <p>7. Die farbigen Darstellungen der allgemeinen Wohngebiete sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen sollten überprüft und entsprechend der Anlage PlanZV geändert werden... ein Planzeichen für die Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB fehlt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Berücksichtigung → Darstellung der Wohngebiete gem. PlanZV</p>                                                                                                               |

**Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“**  
Auswertung Stellungnahmen (Stand: 04.06.2025)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 8. Festgesetzte öffentliche und private Grünflächen im südlichen Bereich sind gemäß der Stellungnahme des SG Forst als Waldflächen mit dem entsprechenden Flächenumfang festzusetzen. Die nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG erforderliche Waldabstandsfläche von 30 m bedarf einer Anpassung der Wohngebietsflächen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Berücksichtigung → Ergänzung der Planzeichnung, der Begründung unter Pkt.9.6. Da der 30m-Abstand zum Wald nicht eingehalten werden kann, wird die Waldumwandlung, beantragt.                                                                                                                                                                    |
|  | 9. Es wird empfohlen, die Pflanzliste aus dem Umweltbericht auf die Planzeichnung aufzunehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Berücksichtigung → wurde auf der Planzeichnung als Empfehlung ergänzt.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | 10. Prüfung der Rechtsgrundlagen auf Aktualität                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Berücksichtigung (Stand 25.05.2025) → Planzeichnung und Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | 11. Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes befindet sich im ÜG der Vereinigten Mulde (überschwemmungsgefährdeter Bereich ist nicht korrekt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Berücksichtigung → die Bereiche für HQ100 und HQ200 wurden korrekt in der Planzeichnung eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | 12. Es wird empfohlen, inhaltlich zwischen den ÜG nach § 72 SächsWG und den überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 SächsWG zu unterscheiden. Die Begründung (und die Planzeichnung) sollte diesbezüglich geändert werden. Die entsprechenden Paragraphen des bundesweit geltenden WHG sollten ebenso eingearbeitet werden.<br>Es wird beschrieben, dass in den Grünflächen der privaten Grundstücksflächen, die innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Flächen liegen, keine baulichen Anlagen zulässig sein sollen. Um das Bauen rechtssicher auszuschließen, wird eine zusätzliche Festsetzung vorgeschlagen: Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). | Berücksichtigung → Überarbeitung der Planzeichnung<br>Auf die Festsetzung des Bereichs, der von Bebauung freizuhalten ist, wird verzichtet. Stattdessen wurde die Festsetzung unter Punkt 5.2 aufgenommen, dass innerhalb der Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdeten Gebiete bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen sind. |
|  | 13. Ob ein Ausgliederungsverfahren in Frage kommt, muss zunächst in Abstimmung mit der UNB entschieden werden. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass erst nach Verkündigung der Ausgliederung der Bebauungsplan in Kraft gesetzt / genehmigt werden kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | 14. Die in der Begründung enthaltenen textlichen Festsetzungen (soweit sie als solche zu werten sind) gehören ... auf die Planzeichnung. Als Ergänzung der Planzeichnung sind ... textliche Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete und Zulässigkeit einzelner Nutzungen erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Berücksichtigung → Ergänzung der auf die Planzeichnung gehörenden TF                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 15. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten „die der Versorgung des Gebiets dienenden“ Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (bitte ergänzen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Berücksichtigung → Ergänzung der Planzeichnung                                                                                                                                                                          |
|  | 16. Bedenken ergeben sich aus der geplanten Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, dass die Abwasserbeseitigung auf den Baugrundstücken zu erfolgen hat. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist durchaus gängige Praxis. Inwieweit eine zentrale biologische Kläranlage für alle Wohngebiete eine Entsorgungslösung darstellen könnte, kann nicht beurteilt werden. Jeweils für die einzelnen Baugrundstücke benötigte Kläranlagen sind nach hiesiger Auffassung jedoch nicht zeitgemäß einzuschätzen.                                                                                              | Kenntnisnahme<br>Das Plangebiet wird von AZV „Mittlere Mulde“ dauerhaft nicht entsorgt. Deshalb ist eine dauerhaft dezentrale Entsorgung des Gebiets erforderlich und wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt. |
|  | 17. Die im westlichen Teil des Plangebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die gewerblichen Nutzungen (Fliesenleger, Spielhalle, Baustoffhandel) sind vom Bestandsschutz umfasst und liegen im festgesetzten ÜG der Vereinigten Mulde. Eine Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO ist in ÜG nicht zulässig, wenn es sich um eine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich handelt. Dies ist hier nicht der Fall, da der rechtskräftige BP Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ bereits eine Bauflächenausweisung an dieser Stelle enthält. | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                           |
|  | 18. Die bisherige Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist verbunden mit der Einschränkung „Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel L <sub>WA</sub> je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts nicht überschreiten“. Es sollte nochmals geprüft werden, ob diese Einschränkung nicht weiter fortgelten sollte, da die störträchtige gewerbliche Nutzung unmittelbar neben einer neuen störanfälligen Wohnnutzung festgesetzt wird.                                                                                                                                                  | Berücksichtigung<br>Eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung liegt vor → daraus resultierend wurden textliche Festsetzungen entsprechende festgesetzt.                                                              |
|  | 19. Zu der geplanten Einschränkung der Nutzung im Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gibt es nachfolgende Anmerkungen:<br>Mit § 9 Abs. 2 BauGB sind drei Festsetzungsoptionen gegeben: a) Zulässigkeit für einen bestimmten Zeitraum (Befristung) b) Zulässigkeit nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (auflösende Bedingung) oder c) Zulässigkeit erst bei Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Bedingung).                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | Im konkreten Fall soll eine auflösende Bedingung zur Anwendung kommen. Momentan bestehen Bedenken, ob die derzeit gewählte Formulierung ausreichende Rechtssicherheit für den Bestandsschutz gewährleistet. Es wird für die weitere Bearbeitung die „Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung“ vom Dezember 2022 empfohlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Keine Berücksichtigung<br>Alle drei genannten Festsetzungsmöglichkeiten entfallen, da aufgrund des rechtskräftigen BPs Nr. 24 die gewerblichen Nutzungen als weiterhin gültig festgesetzt werden. |
|                                                            | <u>21. Zum Umweltbericht:</u><br>Es wird davon ausgegangen, dass im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB der Umweltbericht (UB) angepasst vorgelegt wird. Hinweis, dass die Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB zu erfolgen hat und sich der Inhalt und die Gliederung des UB an der Anlage 1 des BauGB zu orientieren hat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Berücksichtigung → Es gibt den aktualisierten GOP vom 28.02.2025                                                                                                                                  |
|                                                            | 22. Die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB muss die Angabe enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Das Gesetz (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) verlangt für diese Anstoßwirkung, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12; Urteil vom 29.09.2015 – 4 CN 1.15). Die thematische Gliederung kann sich dabei an der Liste der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren. Die Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 BauGB kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Angaben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Hinweise auf umweltbezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind. | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                     |
|                                                            | 23. Für die Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten, dass sowohl die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB als auch die Unterlagen zusätzlich in das Internet der Gemeinde einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind (siehe § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.1.2 SG Denkmalschutz</b>                              | Baudenkmale nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.2 Umweltamt</b><br><b>1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz</b> | 1. Zum derzeitigen Planungsstand bestehen sowohl aus bodenschutz- als auch aus altlastenfachlicher Sicht erhebliche Bedenken zum Vorhaben. <b>Eine Wohnnutzung ist derzeit aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht zulässig.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                   |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>noch T 1.2.1 Punkt 1.1</b></p> | <p><u>1.1 Bodenschutz</u><br/>Es soll eine Industriebrache als Wohngebiet revitalisiert und städtebaulich neu geordnet werden...<br/>Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes befindet sich im ÜG der Vereinigten Mulde. Das ÜG weist flächenhafte, nutzungsbezogene Überschreitungen von Vorsorgewerten, Prüfwerten und Maßnahmewerten, insbesondere mit Schwermetallen und Arsen, gemäß BBodSchV auf. Aufgrund dessen wird die Muldenaue als Gebiet mit Anhaltspunkten für das Auftreten von flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen durch Schadstoffe geführt (§ 12 Abs. 10 BBodSchV). Die geplanten Grünflächen der privaten Grundstücksflächen ragen in der westlichen und nördlichen Baufläche (WA 1) in diese Gebiete hinein. Für diese Bereiche können schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.<br/>In den Unterlagen fehlen Aussagen hinsichtlich dieser Bodenbelastungen. Es wird zwar (unter dem Kapitel 2.2 Altlasten in [2]) darauf verwiesen, dass sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen befindet und dass dies bei der Planung zu beachten ist, entsprechende Untersuchungen erfolgen aber nicht.<br/>Unter den Kapiteln zum Schutzgut Boden in [1] und [2] finden sich ebenfalls keine entsprechenden Angaben. Hier wird jeweils dargestellt, dass es hinsichtlich des Bodenschutzes keine Einschränkungen gibt, was fachlich und rechtlich falsch ist. Daraus folgt u.a. auch eine rechtlich falsche Festsetzung (Kapitel 8.6 [1] und 4.2 [2]), dass im Zuge von Baumaßnahmen der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden ist. Dies kann ohne entsprechende Untersuchungen so nicht festgesetzt werden...</p> | <p>Berücksichtigung<br/>In den Baugrunduntersuchungen der Beyer Umwelt Consult vom 29.08.2023 sowie der Boden- und Grundwasseruntersuchung vom 17.10.2023 wurden die genannten Sachverhalte geprüft. Daraus resultierend wurden entsprechende Festsetzungen als Punkt 10 getroffen und Hinweise zum Bodenschutz aufgenommen.</p> |
|                                      | <p><u>1.2 Altlasten:</u><br/>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan vom 21.12.2022 korrekt dargestellt ist, umfasst das BP-Ggebiet den Altstandort „Betriebsgelände Kunst-leder Borsdorf“ bzw. Dermatoid (AKZ: 74200183) sowie mit dem Flurstück 2/11 einen kleinen Teilbereich der im Sächsischen Altlastenkataster registrierten Altablagerung „eh. Aschespülhalde d. ECW [Oberförsterwerder (OFW I)]“ (AKZ: 74100143). Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich aus altlastenfachlicher Sicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung oder zur Gefahrenabwehr. Anhand dieses Sachstandes wurden der Altstandort sowie die Altablagerung OFW I im SALKA der Kategorie „Belassen“ (Handlungsbedarf B) zugeordnet. Die Auswei-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>noch T 1.2.1 Punkt 1.2</b> | sung des Handlungsbedarfes -Belassen- erfolgte unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung als Gewerbestandort bzw. Grünland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | <p><u>1.3. Handlungsbedarf:</u><br/>Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen verschaffen. Wenn die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung anhand vorliegender Daten nicht abgeschätzt werden können, wird eine Begutachtung erforderlich. Gegebenenfalls muss das betroffene Grundstück zunächst einer Untersuchung nach BBodSchG i.V.m. Anhang 2 BBodSchV unterzogen werden. Dabei sind Stoffe und Substanzen, für die in der BBodSchV keine Prüf- und Maßnahmenwerte genannt sind, im Einzelfall zu beurteilen.<br/>Das zur Bodenbelastung zu erstellende Gutachten hat sich nicht nur auf Lage und Ausdehnung, sondern auch auf die Auswirkungen der festgestellten Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen zu erstrecken, d.h. es muss beurteilt werden, ob die beabsichtigten Ausweisungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind bzw. ob für die gefahrlose Nutzung noch Voraussetzungen zu schaffen sind.<br/>Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann seitens der unteren Bodenschutzbehörde abgeschätzt werden, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Wohnnutzung im Geltungsbereich möglich ist.</p> | <p>Berücksichtigung<br/>In den Baugrunduntersuchungen der Beyer Umwelt Consult vom 29.08.2023 sowie der Boden- und Grundwasseruntersuchung vom 17.10.2023 wurden die genannten Sachverhalte geprüft. Daraus resultierend wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> |
|                               | <p><u>1.4 Hinweise:</u><br/>Da nutzungsbedingt Kontaminationen der Gebäudesubstanz vorhanden sein können, sind Abriss- und Tiefbauarbeiten zur Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen in jedem Fall fachgutachterlich zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist zum Nachweis der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung der beim Abbruch anfallenden Abfälle ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen und der Unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zur Bewertung vorzulegen.<br/>Auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen bzw. Unfallverhütungsvorschriften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen wird hingewiesen.<br/>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass für eine eventuell notwendige Niederschlagswasserversickerung das DWA-Arbeitsblatt A 138 heranzuziehen ist, worin festgelegt ist, dass bereits im Rahmen der Vorplanung sicherzustellen ist, dass „sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen, wie z.B. Altlasten, befinden.“</p>                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>noch T 1.2.1 Punkt 1.4</b></p>    | <p>Ab dem 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, welche die Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung beinhaltet. Da sich sowohl die Planungsphase, als auch die eventuelle Realisierung des Vorhabens über diesen Stichtag hinweg erstrecken werden, sollten die oben geforderten Untersuchungen nach den Vorgaben der neuen Verordnungen durchgeführt werden.</p> <p>Unter dem Kapitel 10 in [1] findet sich die Festsetzung, dass entsprechend § 3 Abs. 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG bekannt gewordene oder selbst verursachte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden sind. Das SächsABG ist seit Februar 2019 ersetzt worden durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz. Der Hinweis sollte daher wie folgt aktualisiert werden:</p> <p>Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nord-sachsen, Umweltamt) mitzuteilen.</p> <p>Gemäß § 4 Abs.2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.</p> | <p>Berücksichtigung → Übernahme der Hinweise in die Begründung unter Punkt 7.</p> |
| <p><b>1.2.2 SG Immissionsschutz</b></p> | <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen derzeit gegen den BP <b>Bedenken</b>. ... Im weiteren Verfahren soll eine <u>Schallimmissionsprognose</u> zur Betrachtung der <u>Einwirkungen der Ernst-Mey-Straße</u> erstellt werden. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.</p> <p><u>1. Nutzungen innerhalb des BPs</u></p> <p>Mit der Planung ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet sowie direkt angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. ... Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet verstößt gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG. In der weiteren Planung ist zwingend eine nähere Betrachtung erforderlich, unter welchen Voraussetzungen das geplante Gewerbegebiet mit den bestehenden Betrieben neben dem geplanten allgemeinen Wohngebiet möglich ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p><u>2. Auswirkungen durch das Plangebiet</u><br/>Aufgrund der Festsetzung als WA (§ 4 BauNVO) und der zulässigen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Um Übernahme von Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas in den BP wird gebeten...</p> <p><u>3. Einwirkungen auf das Plangebiet</u><br/>Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm der Ernst-Mey-Straße ein. ... Die Schallimmissionsprognose ist der unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Photovoltaikfläche. Von dieser Fläche können Blendwirkungen und Geräusche (z. B. durch die Wechselrichter und Transformatoren) ausgehen, welche zu schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG auf das Plangebiet führen können. Eine Äußerung hierzu ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die Photovoltaikfläche schädliche Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im BP festzusetzen.</p> | <p>Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose vom 25.01.2024 wurden die genannten Hinweise geprüft und entsprechende Festsetzungen im BP getroffen.</p> <p>Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch die vorhandene Photovoltaik-Anlage wird davon ausgegangen, dass aufgrund der nicht bestehenden unmittelbaren Nachbarschaft keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> |
| <b>1.2.3 SG Naturschutz</b> | <p>1. Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich berührt. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des LSG „Mittlere Mulde“ und eine Planung zur Bebauung widerspricht dem Schutzzweck des Gebietes. Die Schutzgebietsflächen sind aus der Planung herauszunehmen und die Planung an die Grenzen des Schutzgebietes anzupassen. Sollte weiterhin eine flächige Betroffenheit des LSG vorgesehen werden, sind eine Alternativenprüfung und die Darstellung des überwiegenden öffentlichen Interesses für die Planung erforderlich... Weiterhin ist eine mögliche Anpassung der Planung durch die Ausweisung von Grünflächen für die Flächen im LSG zu prüfen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Es ist keine Inanspruchnahme des LSG geplant und damit auch keine Ausgliederung erforderlich.</p> <p>Siehe T 1.1.1 Punkt 2</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
|                             | <p>2. 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 berührt. Die Natura 2000-Gebiete grenzen unmittelbar an. Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung sind nach § 34 Abs. 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>noch T 1.2.3 Punkt 2</b> | BNatSchG und unter Berücksichtigung der EuGH-Rechtsprechung Pläne und Projekte, die auch von außerhalb in diese besonderen Schutzgebiete hinwirken und dort erhebliche Beeinträchtigungen hervorrufen können, zu prüfen. In diesem Falle ist für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung/-Vorprüfung, der Auswirkungen auf die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile, notwendig. ... Der Untersuchungsgegenstand ist die Abschätzung des Vorhabens (Projektes), bau- und nutzungsbedingt, in die Gebiete hinein und auf die in den Erhaltungszielen genannten Lebensraumtypen und Arten/Habitate... | Berücksichtigung<br>Es liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vom 26.02.2025 mit Prüfung zur FFH-Verträglichkeit vor. Die Planung stellt sich FFH-verträglich dar.                                                                                 |
|                             | 3. Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im Kapitel 8.7 der Begründung dargestellt und sind plausibel. Die Lage der Ersatzhabitate für Zauneidechsen sind zu konkretisieren. Alle Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Berücksichtigung → Übernahme in Textliche Festsetzungen                                                                                                                                                                                       |
|                             | 4. In die TF ist noch aufzunehmen, dass die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Die entsprechende Rechtsgrundlage ist noch nicht rechtswirksam, so dass eine entsprechende Forderung derzeit noch nicht rechtlich untersetzt ist. Aber in der textlichen Festsetzung Punkt 8.2 wurde eine entsprechende Regelung aufgenommen. |
|                             | 5. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (Pkt. 3.7 des Umweltberichtes, S. 28) werden bestätigt. Für den Verlust von Biotopstrukturen wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Hecken und Anlage von Gärten auf Privatgrundstücken erbracht. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes vor dem Eingriff wird diese Festsetzung zur Kenntnis genommen. Optimaler ist die Aufwertung einer gesonderten Fläche durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu bewerten.                                                                       | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                 |
|                             | 6. Auch ist die Festsetzung des Verzichtes auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen aus fachlicher Sicht wünschens- und empfehlenswert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Es gibt auf der Planzeichnung grünordnerische Festsetzungen, die eine Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und gärtnerische Gestaltung fordert. Es wird darauf hingewiesen, dass sog. Schottergärten nicht zulässig sind.       |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1.2.4 SG Wasserrecht</b></p> | <p>1. Aus Sicht der Oberflächengewässer und Bereich Abwasser kann dem BP Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ aktuell <b>nicht zugestimmt</b> werden.</p> <p>Der Geltungsbereich des BP-Entwurfs befindet sich zum Teil im festgesetzten ÜG der Vereinigten Mulde. Vom BP ist ein Gewässer (Altarm der Vereinigten Mulde) betroffen, das den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) unterliegt.</p> <p>In festgesetzten ÜG ist nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.</p> <p>Die Bedingungen zur ausnahmsweisen Zulassung einer Ausweisung eines neuen Baugebietes durch die zuständige Behörde gem. §78 Abs. 2 WHG sind aktuell nicht erfüllt.</p> <p>Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen im westlichen und nördlichen Bereich des BP liegen zu großen Teilen im festgesetzten ÜG. Die Verbote im festgesetzten ÜG nach § 78a Abs. 1 WHG sind insofern umfangreich, dass sie eine Nutzung der geplanten Grünflächen als bspw. typische Hausgärten fast gänzlich ausschließen, da gem. § 78a Abs. 1 WHG u.a. die Errichtung jeglicher Anlagen (wie z.B. Zäunen, Gartenhäusern, Komposthaufen u.v.m.) und selbst das kurzfristige Ablagern von Gegenständen (z.B. Spielgeräte, Sitzgarnituren usw.) untersagt ist. Somit ist selbst die Nutzung der Flächen für gärtnerische Zwecke oder Freizeitaktivitäten nur sehr eingeschränkt möglich. Konflikte zwischen künftigen Eigentümern und Behörden sind in diesem Fall erfahrungsgemäß und zwangsläufig absehbar.</p> <p>→ Die Bereiche des festgesetzten ÜGs sind entsprechend gänzlich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 herauszunehmen. Die Planung und Planzeichnungen sind dahingehend anzupassen.</p> | <p>Die Abgrenzungen der Überflutungsbereiche HQ100 und HQ200 werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Der Altarm ist ein Gewässer 1. Ordnung mit Verbindung zur Vereinigten Mulde und wird als solches nachrichtlich übernommen.</p> <p>Im Überschwemmungsgebiet werden keine neuen Baukörper zugelassen.</p> <p>Die drei vorhandenen Gebäude an der Uferstraße haben Bestandsschutz und wurden in den neuen BP übernommen.</p> |
|                                    | <p>2. Der Entwurf des BP Nr. 60 der Stadt Eilenburg beinhaltet aktuell einen Altarm der Vereinigten Mulde. Gemäß § 30 Abs. 2 SächsWG gehören Altarme, Nebenarme und ähnliche Verzweigungen eines Gewässers zu der Ordnung des Gewässers, mit dem sie in Verbindung stehen oder ursprünglich in Verbindung standen. Bei dem Altarm handelt es sich somit um ein Gewässer 1. Ordnung, das sich nicht in der Unterhaltungslast der Stadt Eilenburg befindet. Die Einbeziehung eines Gewässers 1. Ordnung mitsamt seinem Gewässerrandstreifen in den Geltungsbereich des BP erschließt sich in keinsten Weise.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“**  
Auswertung Stellungnahmen (Stand: 04.06.2025)

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | Das Gewässer und dessen Randstreifen sind entsprechend vollständig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 herauszunehmen. Die Planung und Planzeichnungen sind dahingehend anzupassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Der Altarm ist ein Gewässer 1. Ordnung mit Verbindung zur Vereinigten Mulde und wird als solches nachrichtlich übernommen.<br>Prüfung<br><br>Das Plangebiet umfasst ganze Flurstücke, dies soll wegen der konkreten Abgrenzbarkeit des Plangebiets auch so bleiben. |
| <b>noch T 1.2.4 Punkt 3</b> | 3. Die LTV Sachsens ist als Unterhaltungslastträgerin für Gewässer 1. Ordnung am Verfahren zu beteiligen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Die Stellungnahme vom 01.08.2022 liegt vor.                                                                                                                                                                                                                         |
|                             | <p>4. Nach § 24 Abs. 2 SächsWG schließt sich an das Ufer eines Gewässers abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an. In einem nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans wird der Gewässerrandstreifen des Altarmes gemäß Planzeichnung auf lediglich 5 m reduziert. Es ist... falsch, dass der benannte Bereich zukünftig zum s.g. Innenbereich bzw. zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zählt und sich der Gewässerrandstreifen dadurch reduziert.</p> <p>Eine Nutzung der Flächen für gärtnerische Zwecke oder der Ausführung von Freizeitaktivitäten ist auch hier, aufgrund der Verbote u.a. zur Errichtung von Anlagen und der Ablagerung von Gegenständen jeglicher Art, nur sehr eingeschränkt möglich. Konflikte zwischen künftigen Eigentümern und Behörden sind in diesem Fall erfahrungsgemäß und zwangsläufig absehbar.</p> <p>Auch bei einer eventuellen Umsetzung des BP bleibt der Gewässerrandstreifen des Altarmes in einer Breite von 10 m bestehen, selbst wenn dieser zum Planungsgebiet gehört. Der Gewässerrandstreifen ist in jedem Fall entlang des gesamten Gewässers in einer Breite von 10 m zu erhalten. Dies ist entsprechend in der Planung, der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung (Punkt 8.5) zu ändern und anzupassen.</p> | Der 10 m breite Gewässerrandstreifen wurde berücksichtigt und entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind keine Nutzungen geplant, es erfolgte die Festsetzung als öffentliche Grünfläche.                                          |
|                             | <p>5. <u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Während des Hochwassers der Mulde im Jahr 2002 waren Flächen im geplanten Geltungsbereich überflutet, die über das heutige festgesetzte ÜG hinausgehen.</li> <li>- Auch bei vollbiologischen Kleinkläranlagen, Versickerungsanlagen sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien handelt es sich um Anlagen, deren</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>noch T 1.2.4 Punkt 5</b></p> | <p>Errichtung sowohl im Gewässerrandstreifen gem. § 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG als auch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 78a Abs. 1 Nr. 1 WHG untersagt sind. Dies ist bei der Planung der Grundstücksgrößen sowie der Planung und Errichtung der Gebäude zu beachten.</p> <p>- Bei der Bepflanzung der unbebaubaren Flächen ist zu beachten:<br/>Gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 6 WHG ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen, untersagt. Gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.</p> <p>Sofern eine Versickerung und Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sind, kann nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen in den Altarm eingeleitet werden. Die entsprechenden Einleitbauwerke sind gem. § 26 Abs. 1 SächsWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.<br/>→ Dieser Hinweis ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen.</p> | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt und werden Bestandteil der Begründung zum BP unter Punkt 3.7)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | <p>6. Grundsätzlich sollte über einen Anschluss des anfallenden häuslichen Schmutzwassers an das öffentliche Netz nachgedacht werden und beim AZV „Mittlere Mulde“ angefragt werden, ob ein Anschluss mit einer bestimmten Kapazität an einer bestimmten Übergabestelle erfolgen könnte. Dieser Anschluss muss allerdings vom Grundstückseigentümer / Investor geplant und realisiert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Vom AZV „Mittlere Mulde“ gibt keine geänderte Stellungnahme. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein dauerhaft dezentral erschlossenes Gebiet, so dass individuelle Lösungen zur Abwasserentsorgung gefunden werden mussten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | <p>7. Da laut Unterlagen eine Einleitung des anfallenden Abwassers in die öffentliche Kanalisation des AZV "Mittlere Mulde" nicht möglich ist und der Einleitung in den Altarm aus Gewässergütesicht nicht zugestimmt werden kann, muss das vollbiologisch gereinigte Abwasser versickert werden bzw. alternative Formen der Beseitigung gefunden werden (z.B. Verdunstung). Diese alternativen Möglichkeiten (Versickerung, Verdunstung) sind in der jetzigen Planungsphase zu prüfen und nachzuweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Entsprechend des geotechnischen Berichts vom 29.08 2023 wurden wasserdurchlässige Böden ermittelt und somit eine Versickerung als geeignet angesehen. Es ist davon auszugehen, dass das Konzept der dezentralen Schmutz- und Regenwasserversickerung über die Baugrundstücke und die Straßen möglich ist. Für zusammenhängende Standortabschnitte soll eine Schmutzwasserkanalisation als Freispiegelleitung in den Vorgärten der beteiligten Grundstücke mit anschließender</p> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Versickerung oder Verdunstung des Grauwassers, errichtet werden (max. 10 EFH). Für die Errichtung von Kleinkläranlagen je Grundstück (EFH) ist eine vollbiologische Kleinkläranlage auf den Grundstücken mit Versickerung des Grauwassers vorgesehen. Das gereinigte Abwasser wird nicht gemeinsam mit dem Niederschlagswasser versickert. |
|                               | 8. Zur Beachtung: Das gereinigte Abwasser darf nicht in die Regenwasserzisterne eingeleitet werden und nicht gemeinsam mit dem Regenwasser versickert werden. Es sind getrennte Versickerungsanlagen erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kenntnisnahme und Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                               | 9. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen dürfen nicht ohne vorherige Reinigungsstufe in das Gewässer eingeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis und die wasserrechtliche Genehmigung sind bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Die Versickerung ist, sofern möglich, jedoch einer Einleitung ins Gewässer vorzuziehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kenntnisnahme<br>Es ist die Anlage von Rigolen zur vorgereinigten Versickerung ablaufender Regenwasser im Straßenraum geplant. Diese sind im Grundstück zu versickern                                                                                                                                                                      |
|                               | 10. Der Einleitung von vollbiologisch vorbehandeltem Abwasser aus den KKA in den Altarm der Mulde ist aufgrund der zu befürchtenden Verschlechterung der Gewässergüte nicht zuzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kenntnisnahme → Hinweis wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                               | 11. Von jeglicher Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse abzuraten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Berücksichtigung → Ausschluss der Zulässigkeit von Kellern                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>SG Untere Forstbehörde</b> | Es sind forstliche Belange betroffen. In der beigelegten Karte ist die <b>Waldfläche</b> grün umrandet dargestellt. ... Die Waldfläche muss in den Planungskarten als solche dargestellt werden, bisher ist diese lediglich als private und öffentliche Grünfläche benannt.<br>Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude und Wald mindestens einen <b>Abstand von 30 m</b> einhalten. ...<br>Sollte im Zuge der geplanten Bebauung eine <b>Waldumwandlung</b> notwendig werden, kann dies für die betroffenen Flächen, welche sich innerhalb des BP-Gebiets befinden, beantragt werden. Wir weisen weiterhin darauf hin, dass gemäß § 9 SächsWaldG im Falle einer notwendigen Waldumwandlung vor |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>Rechtskraft / Genehmigung des B-Planes eine <b>Waldumwandlungserklärung</b> zu beantragen ist.</p> <p>Auf unmittelbar angrenzenden Waldflächen sind <b>zwei Waldfunktionen</b> ausgewiesen, <u>Restwald in waldarmer Region</u> und <u>Klimaschutzfunktion regional</u>, somit ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,4 anzulegen. Für die Waldumwandlungserklärung sind flurstücks- und quadratmetergenaue Flächenangaben zu der Ersatzaufforstung notwendig. Ohne diese Waldumwandlungserklärung kann der Bebauungsplan nicht rechtskräftig / genehmigt werden. Die Angaben zur Waldumwandlung und der Ersatzfläche müssen Teil der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sein.</p>  <p>→ keine Zustimmung</p>                                                                                                                   | <p>Berücksichtigung → Planzeichnung, Begründung Pkt.9.6.</p> <p>Da der gesetzlich geforderte 30m Mindestabstand zum Wald nicht eingehalten werden kann, wird der Antrag auf Waldumwandlung im Verfahren gestellt.</p> |
| <p><b>1.3 Ordnungsamt<br/>SG Brandschutz</b></p> | <p>1. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. ... Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschatz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Sollte sich durch die weitere Planung eine</p> |                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | <p>Geschossflächenzahl von <math>0,7 &lt; GFZ \leq 1,2</math> ergeben ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.</p> <p>Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.</p>                                                                                                                                                               | <p>Ein entsprechendes Löschwasserprotokoll liegt vor.</p> <p>Im Rahmen des Straßenbaus der Ernst-Mey-Straße wurde von der Mozartstraße aus eine DN 250 – Wasserleitung verlegt, bei der bereits eine Anschlussmöglichkeit DN 100 für das Wohngebiet vorgesehen wurde. Nach Angabe des BP zum Gewerbegebiet von 1998 steht über diese neue Trinkwasser-Leitung und die neu einzurichtenden Hydranten ca. 13,3 l/s zur Verfügung..." (Zitat B-Plan Nr. 24), was den Anforderungen für ein Wohngebiet mit 3-geschossiger Bebauung von 48 m³/h (rechnerisch 47,88 m³/h) genügt. (DVGW – Arbeitsblatt W405-2008-02). Die 4-geschossige Bebauung erfordert geringere Abstände der Hydranten bzw. muss einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h gewährleisten. Dazu sind mit der Neuverlegung der TW-Leitung die Voraussetzungen zu schaffen. (Begründung Punkt 9.2)</p> |
| <p><b>2. Landesdirektion Sachsen</b><br/>vom <b>09.02.2023</b><br/><b>Referat 34 Raumordnung</b></p> | <p><u>Raumordnerische Hinweise</u></p> <p>1. Mit der Planung wird der Zielfestlegung Z 2.2.1.7 LEP 2013 entsprochen, wonach u. a. brachliegende Bauflächen, insbesondere Gewerbe- und Industriebrachen, zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                      | <p>2. Der nördliche Randbereich des Vorhabengebiets ist im RPI L-WS (Karte 14 „Raumnutzung“ i. V. m. Karte 12 „Hochwasserschutz (HWS)“) als Vorranggebiet (VRG) vorbeugender HWS (Überschwemmungsbereich (ÜB)) festgelegt. Gemäß Ziel 4.1.2.16 RPI L-WS sind VRG vorbeugender HWS (ÜB) von Bebauung freizuhalten. Dieses Ziel der Raumordnung ist bei der Planung weiterhin zu beachten.</p>                                                                                                                            | <p>Berücksichtigung → In den genannten Vorranggebieten ist keine Bebauung vorgesehen. Auch Nebenanlagen sind ausgeschlossen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | <p>3. Der nördliche Rand des Plangebiets ist als VRG Arten- und Biotopschutz RPI L-WS (Karte 14 „Raumnutzung“) festgelegt. Gemäß Ziel 4.1.1.13 RPI L-WS sollen Nutzungsformen und -intensitäten in VRG Arten- und Biotopschutz eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen und einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen. Nach Ziel 4.1.1.15 sind in den Bereichen der Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, die gleichzeitig als VRG vorbeugender HWS (ÜB) festgesetzt sind, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen so zu gestalten, dass sie mit den Zielen des HWS vereinbar sind und diese unterstützen. Diese Ziele der Raumordnung sind bei der Planung weiterhin zu beachten.</p> | <p>Berücksichtigung<br/>In das VRG Arten- und Biotopschutz wird mit der Planung nicht direkt eingegriffen. Inwiefern eine indirekte Beeinträchtigung zu erwarten ist, wurde im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Entsprechend Artenschutz-Fachbeitrag und die Prüfung der FFH-Verträglichkeit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br/>Entlang der Ernst-May-Straße werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, im östlichen Plangebiet ist eine Aufforstung vorgesehen. Belange des Waldschutzes werden hinreichend berücksichtigt.<br/>Siehe Pkt.3.6. Begründung</p> |
|                                                                        | <p>4. Der südliche Gehölzbestand ist als Vorbehaltsgebiet (VBG) Schutz des vorhandenen Waldes im RPI L-WS (Karte 14 „Raumnutzung“) festgelegt. Der Baumbestand ist demnach bei der weiteren Planung zu erhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Keine Berücksichtigung → Waldumwandlung geplant</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Referat 42 – Oberflächenwasser, Hochwasserschutz (HWS)</b></p>   | <p>Die Hinweise in unserer Stellungnahme vom 16. August 2022 zu ÜG und überschwemmungsgefährdeten Gebieten wurden in den Vorentwurf integriert. Bebauungen sind innerhalb des festgesetzten ÜG (HQ100) der Vereinigten Mulde sowie der überschwemmten Fläche bei einem HQ200 nicht geplant. Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass die Belange des HWS und der Hochwasservorsorge weiter berücksichtigt werden, um somit mögliche Hochwasserschäden zu vermeiden. Hochwasserschäden sind auch Schäden, die auch durch lokale Starkniederschläge und infolge dessen auch durch Grundwasseranstieg hervorgerufen werden.</p>                                                                          | <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Referat 43 – Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser</b></p> | <p><u>Bodenschutz</u><br/>Der BP befindet sich im Bereich des geplanten Bodenplanungsgebietes „Vereinigte Mulde“. Bei baubedingten Bodenumlagerungen, die aus der Umsetzung dieses BPs resultieren, ist insofern mit Bodenbelastungen zu rechnen. Dieser Sachverhalt ist in den Textteil, Kapitel III, Pkt. 6 – Altlastenverdachtsflächen / Bodenschutz – mit aufzunehmen. Ggf. sind daraus Festsetzungen in Kapitel IV, Pkt. 8.6 – Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung abzuleiten und zu begründen.</p>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | Zum Boden als Schutzgut enthält der vorliegende Antrag auf Grund der bereits gegebenen Flächennutzung hinreichende Aussagen. Darüberhinausgehende abweichende Kenntnisse liegen der LDS nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Hinweise (Begründung)                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                          | Die Referate/Sachgebiete 41L – Siedlungswasserwirtschaft, 46L – Wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren HWS sowie 47 – Bergbau, Bergbaufolgen, Grundwasser geben Fehlmeldung.<br>Das Sachgebiet 44L – Immissionsschutz verweist auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde und Sachgebiet 45L – Naturschutz, Landschaftspflege auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen</b> vom 09.02.2023 | Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung Bedenken. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers erscheint eine Nachnutzung als Wohnbaufläche nicht geeignet.<br>Nach LEP Z 2.2. 1.7 sind brachliegende Bauflächen, insbesondere Industrieflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. Für eine Beplanung und Wiedernutzbarmachung muss eine absehbare bauliche Nachnutzung sichergestellt sein. Deshalb ist bei der Sanierung von Brachen nicht in jedem Fall von einer baulichen Nutzung auszugehen. Für Industriebrachen sind spezielle Untersuchungen nötig, um eine mögliche Gefährdung durch Altlasten zu ermitteln. Erst dann können in Abhängigkeit vom Flächenbedarf und von der städtebaulichen Eignung eine der vorgesehenen Nutzung entsprechende Altlastenbehandlung und die Wiedernutzung solcher Flächen erfolgen. Altstandorte können nach fachgerechter Altlastenbehandlung wieder Standortaufgaben (Nachnutzungen) wahrnehmen, Bodenfunktionen erfüllen und/oder dem Flächenverbrauch entgegenwirken. (LEP, Begründung zu Z 2. 2. 1. 7)<br>Aus regionalplanerischer Sicht bedarf der Standort einer vertiefenden Untersuchung hinsichtlich seiner künftigen Nutzung. Dabei könnte auch eine Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) in Betracht gezogen werden. | Derzeit wird an der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche festgehalten. Ein entsprechendes Signal gab der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss. Der Investor hat die entsprechenden Untersuchungen durchführen lassen und auf dieser Basis die weitere Planung gestaltet. |
| <b>4. LA für Geobasisdateninformation Sachsen (GeoSN)</b> vom 20.02.2023 | Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den BP. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. LA für Archäologie</b> vom 23.01.2023</p>                                            | <p>Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (bronzezeitliches Gräberfeld [D-34370-17]).</p> <p>Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in bisher unbebauten und von Bautätigkeit betroffenen Arealen (d. h. unversiegelte bzw. nur oberflächlich versiegelte Gebiete des BPs) durch das LfA archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</p> <p>Diese beiden Sätze sind <u>als Hinweise in den BP aufzunehmen</u>, ... Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des BPs beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.</p> | <p>Berücksichtigung (Aufnahme der Hinweise auf die Planzeichnung)</p> |
| <p><b>6. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</b> vom 08.02.2023</p> | <p><u>1. Geologie</u></p> <p>Aus geologischer Sicht stehen dem Vorhaben weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung bereits abgegebene Stellungnahme hatte fachliche Anforderungen bezüglich ingenieurgeologischer Sachverhalte formuliert, die in den aktuell vorliegenden Planungsunterlagen nur teilweise Beachtung gefunden haben. Insbesondere die fachliche Notwendigkeit von projektbezogenen und standortkonkreten Baugrund-Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 soll noch in die Planungsunterlagen aufgenommen werden, um Planungssicherheit für die vorgesehenen Bauvorhaben zu erlangen.</p> <p>Des Weiteren wurden mit der Stellungnahme geologische Hinweise übergeben, die in den vorliegenden Planungsunterlagen ebenfalls nur teilweise Berücksichtigung fanden. Bisher nicht berücksichtigt wurde der geologische Hinweis „3.4.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen“, der aus dem Geologiedatengesetz (GeolDG) resultiert. Er bleibt weiterhin gültig und soll Eingang in die Verfahrensunterlagen finden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                               | <p>Die Durchsicht der Planungsunterlagen hat zusätzliche Hinweise ergeben, die ebenfalls berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der <u>Umweltprüfung</u> nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten <u>keine speziellen Anforderungen bzw. Anforderungen</u>. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die Auswirkungen des Vorhabens auf das geologische/hydrogeologische Wirkungsfeld untersucht werden. Dabei sind die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen auf bzw. durch das Vorhaben zu beschreiben.</p>                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme    |
|                                               | <p><u>Zusätzliche Hinweise zur Hydrogeologie</u></p> <p>Sofern die genannten 4 Brunnenanlagen nicht mehr genutzt werden, sollte ein Rückbau gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 135 erfolgen. Eine vorherige Abstimmung mit der UWB wird empfohlen.</p> <p>Im Hinblick auf die angedachte Regenwasserversickerung wird empfohlen, die entsprechenden Anlagen gemäß DWA Arbeitsblatt-A138 zu planen, zu bauen und zu betreiben. Insbesondere sollte in diesem Zusammenhang die gegebene Altlastensituation beachtet werden. Gemäß genanntem Regelwerk ist bereits „bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden...“.</p>                                                                                   | Kenntnisnahme    |
| <b>7. AZV „Mittlere Mulde“</b> vom 20.02.2023 | <p>Im Bereich des Vorhabengebiets besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein öffentliches Abwassernetz.</p> <p>In unserem Abwasserbeseitigungskonzept ist für das Vorhabengebiet keine öffentliche abwassertechnische Erschließung vorgesehen. Aus diesem Grund müssen die Schmutzwässer deshalb künftig dauerhaft dezentral entsorgt werden. Das kann mit vollbiologischen Kläranlagen nach dem Stand der Technik mit nachfolgender Verrieselung erfolgen.</p> <p>Die Einleitung von vollbiologisch vorbehandeltem Abwasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Genehmigung muss beim Landratsamt Nordsachsen beantragt werden.</p> <p>Inwieweit die Einleitung des Niederschlagswassers in den alten Muldearm möglich ist können wir nicht beurteilen.</p> | Berücksichtigung |
| <b>8. VEW</b> vom 09.02.2023                  | <p>grundsätzlich keine Einwände</p> <p>In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG 250 (Ernst-Mey-Straße/Uferstraße) erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>derlich. Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken.</p> <p>Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (2.8. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Daher ist der VEW, als Träger öffentlicher Belange, rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen. Sollte die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfs (Grundschatz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem zu planenden Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge nachzuweisen.</p> | Kenntnisnahme<br>Entsprechende Berücksichtigung im BP<br>(Ausflussmessung liegt vor) |
| <b>9. Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH</b> vom 16.01.2023 | kein Einwand, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kenntnisnahme                                                                        |
| <b>10. Mitnetz Strom</b> vom 11.01.2023                           | Keine grundsätzlichen Bedenken, da es im Plangebiet keine Anlagen der Mitnetz GmbH gibt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme                                                                        |
| <b>11. Mitnetz Gas</b> vom 13.01.2023                             | keine Versorgungsanlagen, deshalb Zustimmung ohne Auflagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme                                                                        |
| <b>12. GDMcom</b> vom 17.01.2023                                  | <p>GDMcom erteilt Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdgasspeicher Peissen GmbH, Hauptsitz in Halle nicht betroffen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), Hauptsitz Schwaig b. Nürnberg nicht betroffen</li> <li>- ONTRAS Gastransport GmbH, Hauptsitz in Leipzig nicht betroffen</li> <li>- VNG Gasspeicher GmbH, Hauptsitz in Leipzig nicht betroffen</li> </ul> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zz laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>                                                                                                                                  | Kenntnisnahme                                                                        |
| <b>13. Stadtwerke Eilenburg</b> vom 30.01.2023                    | Keine Einwände gegenüber Bebauung und Erschließung. Das Gebiet ist bisher nicht erschlossen. Die vorhandene Trafostation gehört nicht zum Netz der SWE. Anschluss an das Verteilnetz der SWE für Medien Strom, Gas und Fernwärme ist gegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kenntnisnahme                                                                        |
| <b>14. Doberschütz</b> vom 09.02.2023                             | Belange nicht berührt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kenntnisnahme                                                                        |

**Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“**  
Auswertung Stellungnahmen (Stand: 04.06.2025)

|                                         |                                                             |               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>15. Zschepplin</b> vom<br>30.01.2023 | keine Einwände oder Hinweise                                | Kenntnisnahme |
| <b>15. Thallwitz</b> vom 19.01.2023     | Belange nicht berührt, keine Bedenken, Anregungen, Hinweise | Kenntnisnahme |
| <b>16. Krostitz</b> vom 17.01.2023      | Belange nicht berührt, keine Bedenken, Anregungen, Hinweise | Kenntnisnahme |

Nachfolgend genannte Behörden und Nachbargemeinden äußerten sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung des BPs Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ nicht berührt werden:

- Polizeidirektion Leipzig
- Deutsche Telekom
- Stadt Delitzsch
- Stadt Wurzen
- Stadt Taucha
- Gemeinde Schönwölkau