

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 066/FB4/2025/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	11.08.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	01.09.2025	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 "Industrie- und Gewerbegebiet Am Schanzberg" - Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Entscheidungen zu den zum Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 2-11/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Schanzberg“ vom 20.02.2025 einschließlich der Begründung vom 20.02.2025 eingegangenen Stellungnahmen gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat beschließt die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2-11/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Schanzberg“ (Planzeichnung vom 25.07.2025 – Anlage 2) als Satzung und billigt die Begründung vom 25.07.2025 mit Umweltbericht (Anlage 3).

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ist bereits seit 05.02.2005 rechtskräftig. Er wurde bisher einmal geändert (Rechtskraft am 11.07.1997).

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

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

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

Planziel

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

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

Verfahrensstand

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 2-11/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Schanzberg“ vom 20.02.2025 fand vom 02.05. bis 06.06.2025 statt.

Aus der Öffentlichkeit kamen keine Wortmeldungen.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Unterlagen wie folgt überarbeitet:

- Auf der Planzeichnung wurden noch fehlende Verfahrensvermerke und gesetzliche Grundlagen redaktionell ergänzt.
- Die Hinweise des LfULG zum Grundwasserschutz wurden dahingehend beachtet, dass auf der Planzeichnung die Überschrift des Hinweises 2 korrigiert wurde. Außerdem wurde der Text redaktionell der Formulierung des Landratsamtes angepasst.
- Dem Umweltbericht wurden unter Punkt 4 Aussagen zum Grundwasserschutz hinzugefügt. Der geänderte Umweltbericht wurde vom Landratsamt im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 1 BauGB bestätigt.

Aufgrund der Änderung der Planunterlagen nach der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in diesem Fall des Landratsamtes Nordsachsen (Ansreiben vom 15.07.2025) durchgeführt. Mit Stellungnahme vom 17.07.2025 wurden erneut Hinweise zur Betrachtung des Grundwasserschutzes gegeben, die bei der Überarbeitung der Planunterlagen Berücksichtigung fanden.

Unterlagen:

Anlage 1 – Abwägungsprotokoll

Anlage 2 – Entwurf zur 2. Änderung des BPs Nr. 2-11/92 „Industrie- und Gewerbegebiet
Am Schanzberg“ vom 25.07.2025

Anlage 3 – Entwurf der Begründung vom 25.07.2025 mit Umweltbericht vom 25.07.2025

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

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

Protokoll zur ABWÄGUNG vom 01.09.2025

Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

12.11.2024	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden
07.04.2025	Beschluss Nr. 15/2025 zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des BPs vom 20.02.2025
24.04.2025	Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im elektronischen Amtsblatt Nr. 8
28.04.2025	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (per e-mail am
02.05. bis 06.06.2025	Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des BPs vom 20.02.2025
15.07.2025	Schreiben zur erneuten Beteiligung des Landratsamte Nordsachsen

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 23.05.2025 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung <u>Hinweise:</u> 1. Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen die geplanten Änderungen. Es wird empfohlen, die Verfahrensvermerke (mit Katastervermerk) der 2. Änderung und die Auflistung der gesetzlichen Grundlagen mit in die Planurkunde aufzunehmen.	Verfahrensvermerke und rechtliche Grundlagen wurden auf der Planzeichnung redaktionell ergänzt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o. g. BP Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen, es sei denn, die Änderung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Da die Änderung der Satzung keiner Genehmigung nach BauGB bedarf, ist diese nach der Bekanntmachung dem Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde entsprechend 4 Abs. 3 SächsGemO unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist ein Exemplar der vollständigen Verfahrensakte an das Bauordnungs- und Planungsamt zu übergeben. Mit Bezug auf die Informations- und Mitteilungspflicht gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPlG, weisen wir darauf hin, dass die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, als Raumordnungsbehörde über das Inkrafttreten der BPe, deren Inhalt und deren Geltungsbereich zu informieren ist.	Das Landratsamt Nordsachsen sowie die Landesdirektion Sachsen erhalten prinzipiell nach Abschluss des Verfahrens eine Information über das Inkrafttreten der Satzung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.1.2 SG Denkmalschutz Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz Belange der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nicht berührt	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.2 SG Immissionsschutz Entsprechend den vorliegenden Unterlagen beschränkt sich die geplante Änderung weiterhin auf die Anhebung der max. Gebäudehöhe auf der Industriefläche GI/3-1. Somit bestehen gegen die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin keine Bedenken. Sollten sich im	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
weiteren Planverfahren jedoch zusätzliche Änderungen ergeben, ist eine neuerliche Prüfung notwendig.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.3 SG Naturschutz Die geforderte artenschutzrechtliche Betrachtung aus dem Vorentwurf wurde realisiert und die artenschutzrechtlichen Forderungen - Anbringen von Nistkästen an Hochbauten und Einschränkung von Lichtemissionen - wurden in der vorliegenden Entwurfsplanung berücksichtigt. Diese wurden in den Planteil B textliche Festsetzungen in die Punkte I.5.4 und 5.5 aufgenommen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken zum Entwurf.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.4 SG Wasserrecht 1. <u>Abwasser</u> Im Rahmen der 2. Änderung des BPs wird für das Baufeld GI/3-1 die Festsetzung der maximalen Firsthöhe geändert, was aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung hat. Der FB Abwasser hat dazu keine Einwände.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. <u>Gewässerschutz</u> Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG i. V. m. § 72 SächsWG.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. <u>Grundwasserschutz</u> 1. Der in der Beteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung des BPs gegebene Hinweis bezüglich des Schutzes des Grundwasserleiters 5 wurde im Entwurf als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen. Dort sind jedoch geringfügige Fehler enthalten, welche zu ändern sind: - Die Überschrift des Hinweises muss korrekt heißen: "Schutz des tertiären Grundwasserleiterkomplexes (Grundwasserleiter-GWL 5)" - Der Absatz 2 des Hinweises muss korrekt heißen: "Aus diesem Grund sind sämtliche Aufschlussbohrungen (u. a. zum Zweck der geothermischen Nutzung) teufenmäßig so zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Deckschichten von mindestens 5 m über dem GWL 5 erhalten bleibt."	Die Überschrift wurde korrigiert. Auch der 2. Absatz des Hinweises 2 wurde an den Text des Landratsamtes angepasst, obwohl es inhaltlich keine andere Aussage ergibt. Beide Überarbeitungen sind <u>redaktioneller</u> Art. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Im beigefügten Umweltbericht wurde nicht auf das Grundwasser eingegangen. Diesbezüglich ist der Bericht zu ergänzen.	Der Umweltbericht wurde unter Punkt 4 um Aussagen zum Grundwasser ergänzt. → Dem Hinweis wurde durch inhaltliche Überarbeitung der Planunterlagen entsprochen.
T 1 Landratsamt Nordsachsen vom 17.07.2025 im Rahmen der erneuten Beteiligung (Anschreiben vom 15.07.2025) T 1.2.4 SG Wasserrecht 6. Die in der Stellungnahme vom 23.05.2025 geforderten Änderungen auf der Planzeichnung bzgl. des GWL 5 wurden korrekt vorgenommen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Im Umweltbericht wurde nun auf das Schutzgut Grundwasser eingegangen. Allerdings wurde hierbei lediglich der Schutz des GWL 5 betrachtet. Diesem kommt am Standort zwar eine besonders hohe Bedeutung bei, jedoch muss das Schutzgut Grundwasser (und damit alle am Standort ausgebildeten - auch oberflächennäheren GWL) insgesamt im Umweltbericht betrachtet werden. Es muss deutlich formuliert werden, ob sich infolge der Änderung des BPs Gefährdungen des Schutzgutes Grundwasser ergeben können. Hierbei ist sowohl auf dessen mengenmäßigen Zustand (z. B. höhere Versiegelung infolge der Änderung des B-Planes?) als auch auf dessen chemischen Zustand (können sich qualitative Veränderungen infolge der Änderung des B-Planes ergeben) einzugehen.	Mit der 2. Änderung des BPs wurde lediglich die zulässige Höhe baulicher Anlagen in einem Teilbereich des Gesamt-BPs geändert. Es erfolgten weder Änderungen am Versiegelungsgrad (GRZ) noch sind Änderungen an der Qualität des Grundwassers zu befürchten. Somit sind auch keine weiteren Untersuchungen erforderlich. In den Umweltbericht wurden ergänzend unter den Punkten 2.4 und 3.2 entsprechende Bemerkungen aufgenommen. → Dem Hinweis wurde teilweise durch inhaltliche Überarbeitung der Planunterlagen entsprochen.
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 02.06.2025 Die Planung steht im Einklang mit raumordnerischen Erfordernissen. Es wird um Information über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen der gesetzlich geregelten Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG gebeten.	Die Landesdirektion erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Information über die Rechtskraft der Satzung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen (RPLWS) → keine Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 4 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 03.06.2025 1. Aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, bestehen keine Bedenken zum vorliegenden BP, Anforderungen/Hinweise zum Radon-schutz wurden angemessen beachtet bzw. berücksichtigt. Aus geologischer Sicht stehen bestehen keine Bedenken bezüglich der größeren Gebäudehöhe. Geologische Hinweise haben sich dazu nicht ergeben. Die Belange des Fluglärms und des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt. Es wird gebeten, über das Abwägungsergebnis/die Erwiderung des Vorhaben-trägers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Über das Abwägungsergebnis wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat informiert. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Seitens des Fachbereiches Anlagensicherheit und Störfallvorsorge ergeben sich keine Änderungen. Es wird auf die <u>Stellungnahme vom 18.12.2024</u> verwiesen: → Keine Bedenken gegenüber der Planung. Bei den weiteren Planungen sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen: Der BP weist Gewerbegebiete und Industriegebiet aus. Da es in den Planungen nicht explizit ausgeschlossen wird, könnten sich dort daher Betriebe ansiedeln, welche der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) [9] unterliegen. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden benachbarten Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) [10] und § 50 BImSchG [8] ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren: • Wohngebiete • öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, • wichtige Verkehrswege • Freizeitgebiete • unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG [8, 11, 12] zu prüfen. Im Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände der Stockmeier Chemie GmbH	

Az.: 621.411-B2-11-Ä2/Abwägung Behörden/TÖB

Abkürzungsverzeichnis: BP- Bebauungsplan / FNP – Flächennutzungsplan / LSG – Landschaftsschutzgebiet / UNB – Untere Naturschutzbehörde / WHG – Wasserhaushaltsgesetz / SächsWG – Sächsisches Wassergesetz

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
& Co. KG, die als Betriebsbereich der oberen Klasse in den Geltungsbereich der 12. BIm-SchV (Störfall-Verordnung) fällt. Bei Ansiedlung weiterer Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe hat die zuständige Behörde gemäß § 15 der 12. BImSchV festzustellen, ob durch den Abstand zueinander und die vorhandenen gefährlichen Stoffe eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Störfällen bestehen kann (Domino-Effekt).	Wie in der Stellungnahme bereits genannt, sind für neu anzusiedelnde Industriebetriebe weitestgehend Genehmigungs-Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich, in deren Umfang die genannten Hinweise berücksichtigt werden. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 5 IHK zu Leipzig → keine Einwände bzw. Anmerkungen Die geplante Bebauung sollte sich harmonisch in das architektonische Erscheinungsbild der Umgebung und das Landschaftsbild einfügen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Stadt Delitzsch Stadt Wurzen Stadt Taucha Gemeinde Doberschütz Gemeinde Jesewitz Gemeinde Zschepplin Gemeine Thallwitz Gemeinde Krostitz Gemeinde Schönwölkau	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 2. Änderung des BPs wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG



KATASTERVERMERK

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Katasterplan Nr. 2-11/92 überein. Die Flurstücke sind mit den Flurstücknummern (FH) gekennzeichnet. Die Flurstücknummern sind in der Tabelle aufgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat am 07.04.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur förmlichen Beteiligung bestimmt (Beschluss-Nr. ...). Der Entwurf mit Begründung und dem wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezugsplan ist am 07.04.2023 im Rathaus der Stadt Eilenburg ausgestellt. Im gleichen Zeitraum konnten die Unterlagen im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Eilenburg von jedermann eingesehen werden. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 24.04.2023 im Amtsblatt Nr. 8.

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ersetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ersetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ersetzt.

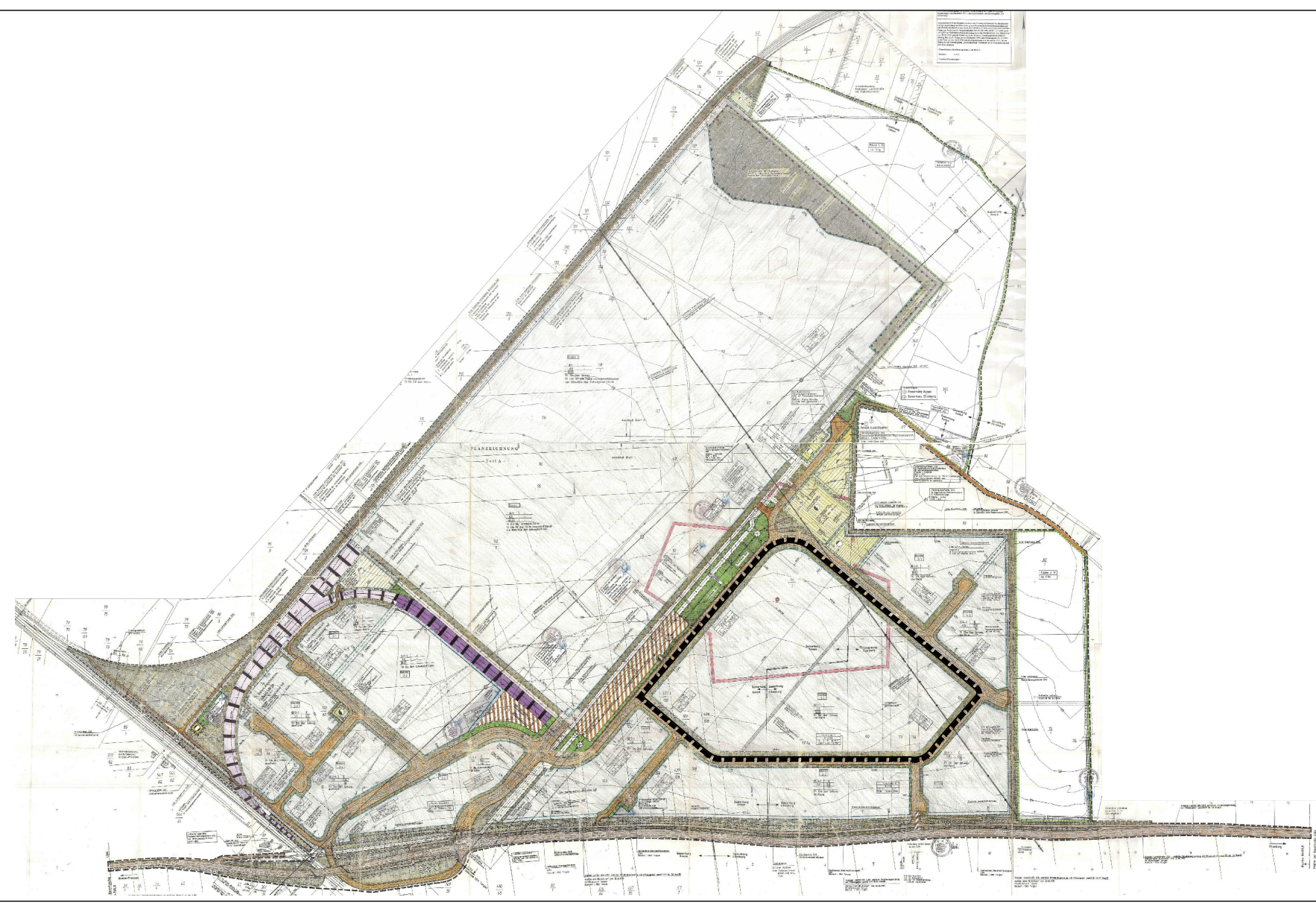
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Baugrenzen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Bauliche Nutzung
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1. Ausnahmen im Gewerbegebiet
1.1.2. Einreihungen im Gewerbegebiet
1.1.3. Ausnahmen im Industriegebiet
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.6. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.7. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.8. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.1. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.3. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.4. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.5. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.6. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.7. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.8. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.9. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.10. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.11. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.12. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.13. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.14. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.15. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.16. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.17. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.18. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.19. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.20. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.21. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.22. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.23. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.24. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.25. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.26. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.27. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.28. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.29. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.30. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.31. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.32. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.33. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.34. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.35. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.36. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.37. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.38. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.39. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.40. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.41. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.42. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.43. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.44. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.45. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.46. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.47. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.48. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.49. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.50. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.51. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.52. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.53. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.54. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.55. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.56. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.57. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.58. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.59. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.60. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.61. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.62. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.63. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.64. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.65. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.66. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.67. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.68. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.69. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.70. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.71. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.72. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.73. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.74. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.75. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.76. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.77. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.78. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.79. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.80. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.81. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.82. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.83. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.84. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.85. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.86. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.87. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.88. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.89. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.90. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.91. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.92. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.93. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.94. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.95. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.96. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.97. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.98. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.99. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.00. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Übersichtsplan Änderungsbereich
(Ausschnitt aus Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plans, vermaßstäblich)



RECHTSGRUNDLAGE

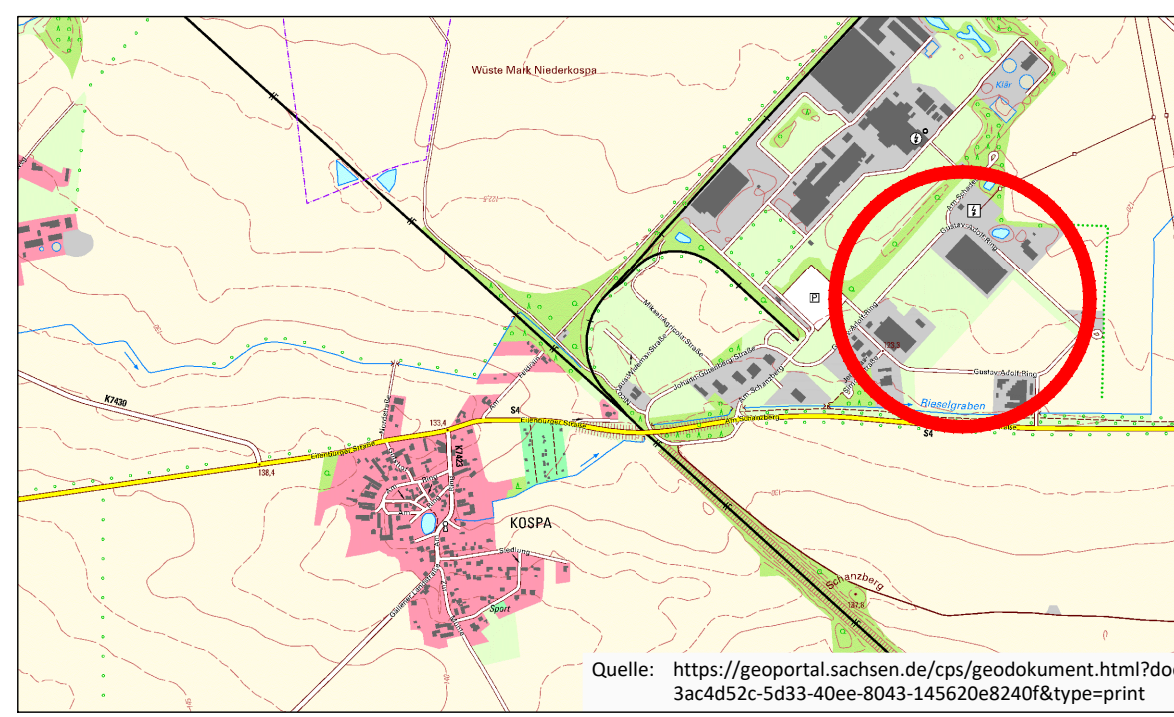
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.
Planungsrecht (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.
Planungsrecht (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.

2.23. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.24. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.25. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.26. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.27. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.28. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.29. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.30. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.31. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.32. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.33. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.34. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.35. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.36. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.37. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.38. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.39. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.40. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.41. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.
2.42. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baulandes G11 muß eine Tiefe von 10,0 m zur süd-westlichen und süd-östlichen 30,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze besitzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.2. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.3. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.4. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.5. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.6. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.7. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.8. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.9. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.10. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.11. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.12. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.13. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.14. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.15. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.16. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.17. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.18. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.19. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.20. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.21. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.22. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.23. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.24. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.25. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.26. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.27. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.28. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.29. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.30. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.31. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.32. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.33. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.34. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.35. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.36. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.37. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.38. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.39. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.40. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.41. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.42. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.43. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.44. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.45. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.46. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.47. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.48. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.49. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.50. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.51. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.52. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.53. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.54. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.
5.55. Die Anlage eines naturnahen Waldes ist auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen A 11 und A 12 festgesetzt.

Durchgeführte Korrekturen des Planes zur Erfüllung der Auflagen des Regierungspräsidiums Leipzig gemäß Genehmigung vom 15.06.1994
I. Planzeichnerklärung
2. Zusätzliche Aufnahme des Planes Nr. 5.1.2 mit Erläuterung gemäß Auflage Nr. 1 für die L 1 O 4.
3. Zusätzliche Aufnahme des Planes Nr. 6.3 mit Erläuterung gemäß Auflage Nr. 2 für die „Not-En- und Zufahrt“ zwischen Planungsgelände und L 1 O 3.
Planzeichnung Teil A
1. Korrektur der Darstellung der „Not-En- und Zufahrt“ zwischen Planungsgelände und L 1 O 4 in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach länd. Nr. 6.3 gemäß Auflage Nr. 2.
Textliche Festsetzungen Teil B
I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Neuformulierung letzter Satz der Festsetzung gemäß Maßgabe Nr. 2.
2. Ausgenommen von der Begründung sind die Grundstücksänderungen an die Verkehrsflächen (Planstellen, Anschlußanlagen), die Flächen zum Befahren von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befahrungen können für En- und Ausfahrten unberücksichtigt werden.
II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)
1. Neuformulierung gemäß Auflage Nr. 3.
2. In den Bauländen des GE-Gebietes sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen.
3. Neuformulierung gemäß Auflage Nr. 3.
4. Für ein- und zweigeschossige Gebäude und Wohnhäuser werden geneigte Dächer (Sattel- und Walmdach) mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt.
III. Nachträgliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. Ergänzung gemäß Auflage Nr. 1.
2. Der Ausbau der L 1 O 4 hat nach dem vorliegenden RE-Entwurf zu erfolgen.
3. Korrektur gemäß Auflage Nr. 4.
4. Neue Formulierung.
Die Maßnahmen des landwirtschaftlichen Begegnungsplans vom 31.03.1993 für den Ausbau der L 1 O 4 Eilenburg - Delitzsch zwischen Baukriterium 0 - 600 und 2 - 700.
IV. Hinweise
1. Radenschutz
Das Planungsgelände befindet sich in keiner radioaktiv Verdächtige. Gegenwärtig liegen gemäß Kataster für Naturschutz Radionuklide in Sachsen keine Anhaltspunkte über radioaktiv relevante Hinterlassenschaften vor.
Derzeit besteht kein Grund zur Annahme, dass das Planungsgelände ein festgelegtes Radionuklidvermögen und nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) in einer als unbedeutend bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radionuklidkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.
Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der festgelegten Radionuklidvermögen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gesteins hinsichtlich eines Radionuklidvermögens dennoch erhöhte Werte der Radionuklidkonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) generell dem vorzuziehenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
In der Broschüre „Radonrisikoprüfung - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bad/artikel/26158) sind die Möglichkeiten zum Radonrisiko geprüft und erläutert.
2. Schutz des terrestrischen Grundwasserleiters (Grundwasserleiter - GWL 5)
Von Südrand über die Mollsee Torgu, Eilenburg und Delitzsch und damit auch über den Bereich Nord-westbach (in dem sich das Planungsgelände befindet) erstreckt sich ein terrestrischer Grundwasserleiter (Grundwasserleiter GWL 5). Dabei handelt es sich um ein regional bedeutsames und noch weitgehend ungenutztes Grundwasserleiter innerhalb der terrestrischen Schichten (sog. Colluv-Formation des Oberligas bzw. Unterligas), welche in Hinblick auf die zukünftige Deponierung zu schützen gilt.
Aus diesem Grund sind sämtliche Aufschachtlungen (u.a. zum Zweck der geothermischen Nutzung) jedenfalls so zu begrenzen, dass eine Mindestschichttiefe stauender Deckschichten von mindestens 5,0 m über dem Grundwasserleiter GWL 5 erhalten bleibt.
Durch diese Maßnahme soll die Schuttfunktion der Deckschicht des Grundwasserleiters GWL 5 erhalten sowie das Abschneiden des Grundwasserleiters GWL 5 und damit einhergehende Stoffeinträge bzw. Verunreinigungen ausgeschlossen sowie das regional bedeutsame und daher weitestgehend ungenutzte Grundwasserleiter langfristig als Grundwasserressource geschützt werden.

Anlage 2 zur DS Nr. 066/FB4/2025/1



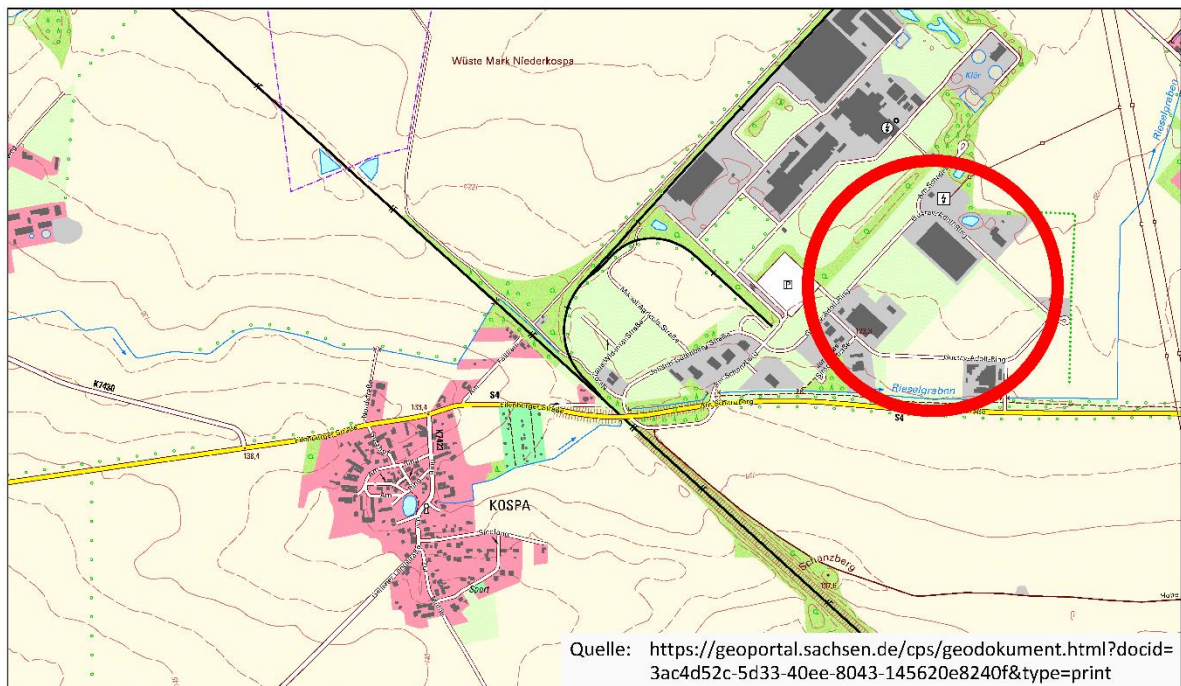
Große Kreisstadt Eilenburg

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

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Handelsstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	25. Juli 2025
Gemarkung	Eilenburg, Kospa-Pressen
Flur	9 2
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gemeinnützige Zwecke sind unentgeltlich.



Große Kreisstadt Eilenburg

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

BEGRÜNDUNG

25. Juli 2025

Auftraggeber: Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

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

Autoren: Dipl.-Geogr. Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

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

Vorhaben-Nr.: 24-580

Verfahrensstand: **Satzung**

Bearbeitungsstand: 25. Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 20. Februar 2025

1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

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

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

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

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

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

3 Verfahren

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

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am 17.04.2025 den Entwurf in der Fassung vom 20.02.2025 gebilligt und die Entwurfsveröffentlichung beschlossen. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-11/95 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ in der Fassung vom 20.02.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025 veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 28.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

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

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

Er beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke vollständig:

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

5 Darstellungsform

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

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

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

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

6 Planinhalte der Änderung

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

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

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

30,0 m (max.) für GI/1

30,0 m (max.) für GI/3-1

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

festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Im Ausgangsbauungsplan erfolgten nachrichtliche Übernahmen bezüglich

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

Nr. 2 Altlastenverdacht

Nr. 3 Archäologisches Kulturdenkmal

Nr. 4 Landschaftspflegerische Begleitplanung

welche unverändert fortgeführt.

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

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

Nr. 1 Radonschutz

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

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

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

2. Schutz des tertiären Grundwasserleiterkomplexes (Grundwasserleiter – GWL 5)

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

Aus diesem Grund sind sämtliche Aufschlussbohrungen (u.a. zum Zweck der geothermischen Nutzung) teufenmäßig so zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von mindestens 5,0 m über dem Grundwasserleiter GWL 5 erhalten bleibt.

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

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Bevölkerung

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

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

7.2 Natur und Landschaft, Artenschutz

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

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

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

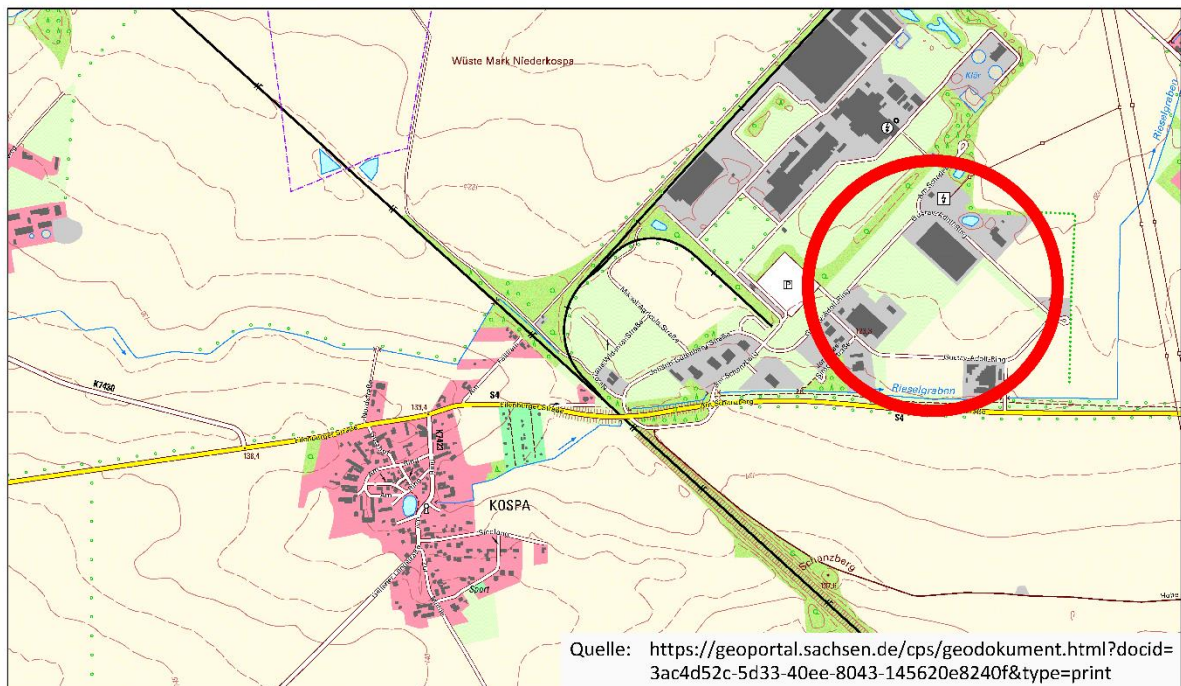
7.3 Wirtschaft

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

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.4 Sonstige Auswirkungen

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



Große Kreisstadt Eilenburg

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

**Teil B
UMWELTBERICHT**

25. Juli 2025

Auftraggeber:	Große Kreisstadt Eilenburg Marktplatz 1 04838 Eilenburg
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel. (03 45) 239 772 - 0
Autoren:	Dipl.-Geogr. Christine Freckmann Stadtplanung Dipl.-Ing. Anke Bäumer Grünordnung/Umweltbericht Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ 2. Änderung Teil B UMWELTBERICHT
Vorhaben-Nr.:	24-580
Verfahrensstand:	Satzung
Bearbeitungsstand:	25. Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Schutzgut Mensch	5
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	5
2.3	Schutzgüter Boden/ Fläche	6
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Klima/ Luft	6
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung	6
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	7
2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	7
3.1	Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	7
3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	8
3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	8
3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	9
3.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	9
3.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	9
3.7	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	9
3.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	9
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	9
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
5	Zusätzliche Angaben	10
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	10
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	10
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10
5.4	Referenzliste der Quellen, die für die Umweltprüfung herangezogen wurden	11

Teil B – Umweltbericht

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

1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

Als weitere Fachgesetze wurden berücksichtigt:

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

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

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

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

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

2.1 Schutzgut Mensch

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

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

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

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

Tab. 2.1: Übersicht zu den Immissionsorten [1]

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

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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

2.3 Schutzgüter Boden/ Fläche

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

2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine *Oberflächengewässer* vorhanden oder festgesetzt.

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

Darüber hinaus sind alle Grundwasserleiter schützenswert und damit in die Betrachtungen einzustellen. Ein Gefährdungspotenzial ist insbesondere in Bezug auf die oberflächennäheren Grundwasserleiter zu verzeichnen, sofern aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans qualitative und quantitative Veränderungen zu erwarten sind. Das ist vorliegend nicht der Fall, da mit der Änderung lediglich die Bauhöhe angepasst wird.

2.5 Schutzgut Klima/ Luft

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

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

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

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

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

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

vorbelastet.

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

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

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

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

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

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf das *Grundwasser* zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einem bedeutsamen und weitestgehend ungenutzten Grundwasservorkommen. Dieses Grundwasser ist durch geeignete Maßnahmen vor einer Beeinträchtigung zu schützen. Aus diesem Grund sind sämtliche Aufschlussbohrungen (u.a. zum Zweck der geothermischen Nutzung) teufenmäßig so zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von mindestens 5,0 m über dem Grundwasserleiter GWL 5 erhalten bleibt.

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

In Bezug auf die oberflächennähren Grundwasserleiter ist kein Gefährdungspotenzial zu verzeichnen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird weder die zulässige Versiegelung noch die Art der zulässigen baulichen Nutzungen geändert. Damit sind keine qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft lediglich die Anpassung der Bauhöhe.

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

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

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit derartigen Wirkungen verbunden.

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

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

3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

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

3.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

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

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

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

Zum Schutz des bedeutsamen *Grundwasservorkommens* wurde auf der Planzeichnung ein Hinweis aufgebracht. Demnach sind sämtliche Aufschlussbohrungen (u.a. zum Zweck der geothermischen Nutzung) teufenmäßig so zu begrenzen, dass eine Mindestmächtigkeit stauender Deckschichten von mindestens 5,0 m über dem Grundwasserleiter GWL 5 erhalten bleibt. Es soll mit dieser Maßnahme insbesondere ein Stoffeintrag bzw. eine Verunreinigung des Grundwasservorkommens vermieden werden.

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

4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

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

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

5.4 Referenzliste der Quellen, die für die Umweltprüfung herangezogen wurden

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