

1. Bebauungsplans (BP) Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“

Protokoll zur Teil -ABWÄGUNG vom 01.12.2025

Kurzfassung des bisherigen Planverfahrens:

06.09.2021	Aufstellungsbeschluss Nr. 46/2021 des BPs. Nr. 57
30.09.2021	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt Nr. 20
28.04.2023	Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum BP-Vorentwurfs bis zum 31.05.2023 (per e-mail vom 03.05.2023)
11.05.2023	Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung im Amtsblatt Nr. 10, Beteiligung der Öffentlichkeit am 25.05.2023
04.09.2023	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss Nr. 41/2023 des BPs Nr. 57
14.09.2023	Öffentliche Bekanntmachung des o.g. Beschlusses im Amtsblatt Nr. 14
18.09.2023	Schreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (per e-mail vom 21.09.2023)
21.09. bis 26.10.2023	Öffentliche Auslegung des Entwurfs
03.04.2024	Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr. 8/2024)
31.07.2025	Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Im nachfolgenden Abwägungsprotokoll ist die Behandlung der Hinweise und Anregungen aus der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB (Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 13.08.2025) in das vorhandene Abwägungsprotokoll (Beschluss Nr. 8/2025) eingefügt und zur deutlichen Unterscheidung rot gekennzeichnet. Und nur für diese Punkte erfolgt die Abwägung vom 01.12.2025.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 26.10.2023 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung <u>1. Hinweise:</u> 1.1 Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet und im zentralen Landesportal während der öffentlichen Auslegung einsehbar waren (§ 3 Abs. 2 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.	Die Nachweise werden der Verfahrensakte beigelegt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss des Verfahrens dem BP eine zusammenfassende Erklärung (ZFE) gem. § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen ist.	Die ZFE liegt vor Veröffentlichung der Satzung vor. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3 Textliche Festsetzung unter 1.4.1 Unter dieser Festsetzung sind Maßnahmen zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen aufgenommen worden. Die Notwendigkeit versickerungsfähige Oberflächen festzusetzen, begründet sich aus dem Ergebnis des Geotechnischen Berichts vom 04. 08. 2023 (einschl. Nachtrag vom 09. 08. 2023), dass der Baugrund nur bedingt versickerungsfähig ist. Eine Einleitung in ein Kanalnetz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.	Entsprechend der Stellungnahme des AZV vom 28.09.2023 (s. T 5) ist aufgrund der teilweise sehr ungünstigen Bedingungen für die Versickerung darauf zu orientieren, dass das Regenwasser auf den Grundstücken verbleibt. Für die Einzelbauvorhaben muss für jedes Baugrundstück eine Prüfung erfolgen, welche Flächen versiegelt werden sollen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist einer Nutzung zuzuführen bzw. zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der schwierigen Ausgangsbasis, gestattet der AZV nun abweichend zur o.g. Aussage die Einleitung von insgesamt 8 l/s am Übergabeschacht Gelbchenweg. Hierzu ist der Übergabeschacht als Drosselschacht mit Abflussregler auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen. Die geplanten Regelungen werden Bestandteil des Erschließungsvertrags zwischen der Stadt und dem Investor. Auf eine Festsetzung wird deshalb verzichtet. Die Begründung wird um den geänderten Sachverhalt ergänzt. → Dem Hinweis wird somit entsprochen, auch wenn keine Festsetzung erfolgt.
1.4 Aus hiesiger Sicht fehlt es derzeit an einer Festsetzung, wie außerdem mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen und der Anliegerstraße umgegangen werden soll.	Das Niederschlagswasser der Anliegerstraße wird durch das Mulden-Rigolen-Element gesammelt und kann dort versickern. Die geplanten Regelungen werden Bestandteil des Erschließungsvertrags zwischen

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	der Stadt und dem Investor. Auf eine Festsetzung wird deshalb verzichtet. (s. Begründung Punkt 12). Der Umgang mit dem Niederschlagswasser von den Dachflächen kann unter anderem mit Mulden-Rigolen-Element erfolgen. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis (zur Begründung Punkt 13) ergänzt. Auch hier ist keine Festsetzung erforderlich. → Dem Hinweis wird entsprochen, auch wenn keine Festsetzung erfolgt.
1.5 Die im geotechnischen Bericht und in der Begründung vorgeschlagenen Mulden-Rigolen-Elemente zur Regenwasserversickerung und -verdunstung <u>auf den einzelnen Baugrundstücken</u> müssten aus planungsrechtlicher Sicht als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.	Im Geotechnischen Gutachten werden verschiedene Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt. Die Entsorgung über ein Mulden-Rigolen-System kann zusätzlich durch die Fassung von Zisterne und die Nutzung als Brauchwasser entlastet werden. Um eine Minderung des Abflusses zu erzielen, können Dachbegrünungen bzw. der Einsatz teildurchlässiger Flächenbefestigungen („Öko-Pflaster o.Ä.) eingesetzt werden. Weiterhin kann eine Rückhaltung und Brauchwassernutzung auf den Grundstücken sowie eine eventuell gedrosselte Einleitung in das Leitungsnetz zu einer Optimierung der Versickerungsanlagen führen. Für die Einzelbauvorhaben ist für jedes Baugrundstück eine individuelle Lösung zu finden. Die Begründung wird im Bezug auf die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Ein entsprechender Hinweis, der auf die Ausführungen in der Begründung verweist, wird in die Planzeichnung aufgenommen. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung verzichtet. → Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Forderung aufgegriffen und entsprechend des Erfordernisses bei der Planung berücksichtigt wird.
1.6 Die vorgeschlagenen Mulden-Rigolen-Elemente zur Versickerung und Verdunstung <u>entlang der Anliegerstraße</u> müssten aus planungsrechtlicher Sicht Bestandteil einer zeichnerischen (und textlichen) Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden.	Die Versickerung durch Mulden-Rigolen-Elemente entlang der Anliegerstraße ist Bestandteil der Straßenplanung. Eine zusätzliche Festsetzung ist demnach nicht erforderlich. Das Vorhaben ist in der Begründung (Punkt 12) beschrieben. In der Planzeichnung wird die Legende zu 1.4 „mit Straßenentwässerung mittels Mulden-Rigolen-Element (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)“ redaktionell ergänzt.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	→ Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt , dass die Forderung aufgegriffen und entsprechend des Erfordernisses bei der Planung berücksichtigt wird.
1.7 In diesem Zusammenhang wird auf die avisierte Vermeidungsmaßnahme V 5: Oberflächenwasserbehandlung auf Seite 27 des Grünordnungsplanes (GOP) vom 18. 08. 2023 verwiesen.	Die genannte Vermeidungsmaßnahme V5 im GOP Oberflächenwasserbehandlung hat folgenden Wortlaut: „Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort auf den Einzelgrundstücken versickert werden. Dies ist jedoch nicht vollständig möglich. Um das Regenwasser dennoch im Vorhabengebiet zu halten und somit dem ökologischen Wasserkreislauf wieder zuzuführen, soll dieses entlang der Anliegerstraße in einem oder mehreren flachen Mulden-Rigolen-Elementen mit einer Tiefe von ca. 0,60 m gespeichert werden und in einer Kombination aus Versickerung ... sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche entsorgt werden. Somit werden Beeinträchtigungen aus einer verringerten Grundwasserneubildungsrate minimiert. Eine schadlose Versickerung ist sicherzustellen, indem die Dimensionierung der Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 bemessen wird. Des Weiteren ist für die Versickerungsanlagen eine Bewertung nach DWA-M 153 zu erstellen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.“ Der o.g. Sachverhalt ist in der Planzeichnung bereits als textliche Festsetzung unter 1.4.1 aufgegriffen. (Siehe auch T 1.1.1 Punkt 1.5.) →Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8 Die Abwasserbeseitigung gehört zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind. Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Ist eine Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 für die einzelnen Bauvorhaben erforderlich (siehe Begründung unter 13.), sollte das bereits aus den Hinweisen auf der Planzeichnung erkennbar sein	Laut Stellungnahme der uWB (s. T 1.2.4) ist eine Überflutungsprüfung aus rechtlicher Sicht nicht notwendig, da diese üblicherweise erst ab einer anrechenbaren Fläche von 800 m² gefordert wird. Um der Hinweispflicht zu genügen, wird ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1.9 Die unter Punkt 1.6 der Textliche Festsetzungen festgesetzte Maßnahme M 1 stellt eine Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes in die Feldgehölzfläche dar, die eine Festsetzung des rechtskräftigen BPs Nr. 12 "B 107n - Ortsumgehung Eilenburg" war. Die materiellen Voraussetzungen für einen Ausgleich an anderer Stelle, außerhalb der Baugrundstücke, ergeben sich aus § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 200a BauGB. Insbesondere für die rechtliche Sicherung und Umsetzung der Maßnahme A 2 (in der Gemarkung Doberschütz) ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger nach § 11 BauGB notwendig und möglich. Diese Ausgleichsmaßnahme ist insofern nicht zu beanstanden.	Die rechtliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Erschließungsvertrags vom 18.03.2024 einschl. Nachtrag vom 11.07.2024. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.10 Es wird empfohlen, für die Maßnahme A 3: Entwicklung von Extensivgrünland die gesetzliche Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ergänzen, da hier § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nicht zutreffend ist (keine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).	Die Rechtsgrundlage wird für die Maßnahme A 3 entsprechend korrigiert und ergänzt und chronologisch unter der Textfestsetzung 1.4 eingeordnet. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.11 Begründung zu 3.2 Bei dem angeführten Naturschutzgebiet "Wölpener Dorfwiesen" handelt es sich korrekterweise um das NSG "Wölperner Torfwiesen"	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.12 Begründung zu 15. Hinweise Es wird empfohlen, Inhalt und Gliederung in diesem Kapitel entsprechend den Hinweisen auf der Planzeichnung unter Punkt 3 anzupassen und zu ergänzen. Das dient der Übersichtlichkeit und dem schnelleren Finden der jeweiligen Begründung zu den Hinweisen. Auch sind die Vermeidungsmaßnahmen (Hinweise 3.8 auf der Planzeichnung) noch nicht in der Begründung zu finden und folglich zu ergänzen.	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.13 Begründung zu 15.4 Baugrund Hier ist folgende Aussage enthalten: "Aufbauend auf der Voruntersuchung zum Geotechnischen Bericht werden für die einzelnen Neubauten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten." Auf der Planzeichnung findet sich dazu keine entsprechende Passage. Sind solche Baugrunduntersuchungen bzw. -gutachten für die Wohngebäude,	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Straßen und Erschließungsleitungen aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen, sollten dazu Aussagen in die Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.14 Grünordnungsplan Bezüglich des Kapitels 7. 1 werden inhaltliche Ergänzungen empfohlen, die bezüglich der Besonderheit der Eingriffsregelung bei Bauleitplänen für erforderlich gehalten werden. [...] Hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen durch Bauleitpläne verweist das BNatSchG komplett auf die Vorschriften des Baugesetzbuchs, das für die Rechtsfolgen und den Vollzug verantwortlich ist. In das Literatur- und Quellenverzeichnis ist folglich auch das BauGB aufzunehmen.	Der Grünordnungsplan wird entsprechend ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
T 1.1.2 SG Denkmalschutz Es bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Denkmalpflegerische Belange finden sich bereits hinreichend in den Planungsunterlagen berücksichtigt und sind beizubehalten.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz <u>1. Altlasten</u> 1.1. Die Angaben hinsichtlich der Altlastensituation für den Geltungsbereich 2 (Flurstück 126/35, Gemarkung Eilenburg Flur 46) sind nicht korrekt. Dort befinden sich die Altablagerung "ehem. Mülldeponie Dobritzmark", die unter der Altlastenkennziffer 74100139 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen ist. Die ca. 2.500 m² große Fläche, wo die Maßnahmen A3 und M1 realisiert werden sollen, wurde durch die Bevölkerung als "wilde Deponie" zur Ablagerung von Siedlungsmüll genutzt. Angaben über möglicherweise aufgebrachte Oberflächenabdeckungen mit Bodenmaterial liegen in der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.	Die Angaben zur Altlastensituation werden in der Planzeichnung, Begründung und im Grünordnungsplan ergänzt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2. Es leitet sich weiterer altlastenbezogener Untersuchungsbedarf ab in Form von: - Bodenluftuntersuchungen;	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
- die Gefährdungssituation muss im Hinblick auf das Deponiegas vorab neu bewertet werden → Prüfung durch sachverständigen Gutachter zur Klärung, ob und welche Arbeitsschutzmaßnahmen für die Pflanzarbeiten eventuell erforderlich sind; - Prüfung, ob Abdeck- bzw. Rekultivierungsmaßnahmen der Altablagerung durchgeführt wurden; Hinweis: Für eine erfolgreiche Bepflanzung kann weiterer Bodenauftrag erforderlich werden. → Grundsätzlich bestehen gegen die Bepflanzung und die Entwicklung von Extensivgrünland des ehemaligen Deponieareals aus altlastenfachlicher Sicht keine Bedenken, da sich nach ggw. Kenntnisstand das von der Altablagerung ausgehende Gefährdungspotential für die Schutzgüter durch eine Bepflanzung nicht erhöhen dürfte, zumal sich dadurch die eintretende Sickerwassermenge verringern würde, was zu einer Verringerung des Schadstoffaustrages führt.	Nach nochmaliger Abstimmung mit dem LRA NoS ist ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung und Festlegung von evtl. erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen während der Pflanzmaßnahmen auf dem ehem. Deponiegelände vor Beginn der Ausführung dem Landratsamt zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Die darin benannten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger bei der Umsetzung einzuhalten. Der Eingriff in den Ablagerungskörper ist fachgutachterlich zu begleiten und unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften durchzuführen. (Der Sachverhalt wurde per E-Mail vom 21.12.2023 von Frau Lauter bestätigt.) → Dem Hinweis wird gefolgt.
T 1.2.1 Ergänzende SN vom 21.12.2023 <u>1. Altlasten</u> 1.1 Vor Realisierung der Bepflanzung der Altablagerung und den damit verbundenen Bodenarbeiten ist durch einen sachverständigen Gutachter die Deponiegassituation zu prüfen und einzuschätzen, ob daraus Gefährdungen für auf dem Ablagerungskörper tätige Personen resultieren können. Weiterhin ist eine gutachterliche Prognose abzugeben, ob und welche Gefährdungssituation nach Abschluss der grünordnerischen Maßnahme für Personen über den Luftpfad zukünftig bestehen könnte. Falls erforderlich sind Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Gefahren abzuleiten.	Am 16.01.2024 erfolgten letzte Abstimmungen mit dem LRA NoS, dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung. Die Ergebnisse des durch ein sachverständiges Ingenieurbüro noch zu erstellenden Gutachtens und die Einhaltung der daraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen werden im Erschließungsvertrag festgehalten und für verbindlich einzuhalten festgelegt. Im GOP werden daher Annahmen für die maximalen Aufwendungen (wie Ausgasung unterhalb des Schwellenwertes in Verbindung mit maximalen Arbeits- und Maßnahmenschutz, max. Bodenaustausch und – auftrag inklusive Entsorgungsaufwendungen [Neophyt+Depoie]) dargelegt, welches als Worst-Case-Szenario für die Umsetzung der Maßnahmen eintreten kann und noch als durchführbar gilt. Kann auf Grund der Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahmen geschlussfolgert und vom Erschließungsträger nachgewiesen werden, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (M1 Feldgehölz und A3 ext. Grünland) wirtschaftlich nicht tragbar ist, so ist der Eingriff durch die Einzahlung in das Ökokonto der EWV zu begleichen, da keine ande-

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	ren Flächen zur Verfügung stehen. Die Regelung hierzu erfolgt im Erschließungsvertrag Der o.g. Sachverhalt wird in der Begründung und im GOP redaktionell ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.2 Das Gutachten zur altlastenbedingten Gefährdungssituation ist dem SG Abfall/Bodenschutz zur Stellungnahme zu übergeben. Für die Prüfung der gutachterlicherseits abgeleiteten, evtl. erforderlichen Arbeitssicherheitsmaßnahmen zuständige Behörde ist die Landesdirektion, Abt. Arbeitsschutz.	Die Untersuchungsergebnisse werden der genannten Behörde zur Stellungnahme übergeben. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.3 Eventuell durchzuführende Eingriffe in den Ablagerungskörper durch Abschieben von Abdeckungsmaterialien (zum Beispiel im Rahmen der Entfernung der vorhandenen Neophyten) sind fachgutachterlich zu begleiten und unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alle im Rahmen der Maßnahme anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen, zu lagern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.	Auf Grund der invasiven Eigenschaften der Neophyten wird bei einer voraussichtlichen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen Bodenabtrag erforderlich werden. Die genannte Forderung wird Gegenstand des Erschließungsvertrags und wird außerdem in der Begründung und im GOP ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz vom 13.08.2025 (im Rahmen der erneuten Beteiligung) 1. Für den Standort der „Altablagerung Dobritzmark“ wurde im Jahr 1995 von der seinerzeitigen Fachbehörde (StUFA) als weiterer altlastenbedingter Handlungsbedarf „Erkunden“ in Form von Deponiegasuntersuchungen festgelegt. Entsprechende Untersuchungen sind bisher noch nicht erfolgt. Deshalb wurde vorab der am Standort geplanten grünordnerischen Maßnahmen seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde eine Aktualisierung der Gefährdungsbewertung hinsichtlich der Deponiegassituation gefordert. Vordergründig sollte in diesem Rahmen durch einen sachverständigen Gutachter geklärt werden, ob es aufgrund der Deponiegassituation während der Bodenarbeiten zu einer Gefährdung der dort tätigen Personen kommen kann und wenn ja, wie diese abgewehrt werden kann. Falls erforderlich sollten für die Gefährdungsbewertung Deponiegasuntersuchungen durchgeführt	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
werden. Seitens des Investors wurde zwischenzeitlich mitgeteilt, dass eine Abstimmung mit Fachleuten erfolgt ist und die für die Standortsituation notwendigen Arbeitssicherheitsmaßnahmen (Tragen zertifizierter Schutzkleidung) festgelegt wurden. Insofern wird davon ausgegangen, dass eine entsprechende Gefährdungsbewertung für den Standort erfolgt ist. Eine Beurteilung, ob die vorgeschlagenen Arbeitsschutzmaßnahmen angemessen und ausreichend sind bzw. eine Bestätigung derselben, liegt dabei nicht in der Zuständigkeit der UABB. An dieser Stelle wird ausdrücklich auf die Verantwortung des Investors/-Bauherrn für die Einhaltung der relevanten Vorschriften und Regeln der DGUV hingewiesen. Wenngleich die konkret geplante Mächtigkeit des im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen vorgesehenen Bodenauftrags noch nicht bekannt ist, wird mit gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass altlastseitig noch durchzuführende Untersuchungen durch die Oberflächenabdeckung nicht behindert und zu einem späteren Zeitpunkt in Amtsermittlung realisiert werden können. Daher bestehen keine Einwände gegen die Realisierung der geplanten Begrünungsmaßnahmen. Auf die notwendige fachgutachterliche Baubegleitung der Rekultivierungsarbeiten auf dem Ablagerungskörper und die Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen wird im Hinweis 3.4 eingegangen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Lediglich in der Begründung zum BP sind noch geringfügige Präzisierungen bzgl. der Realisierung einer altlastenrelevanten Gefährdungsbewertung inkl. Prognose vorzunehmen, da entsprechend der Ausführungen in Pkt. 2 dieser Stellungnahme die Gefährdungsprognose sowie evtl. auszuführende Untersuchungen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. In diesem Sinne werden folgende Änderungen vorgeschlagen: Pkt. 7.5.2: Streichung der letzten beiden Sätze im Absatz 2 und des ersten Satzes im 3. Absatz. Pkt. 7.7, 5. Absatz: Im letzten Satz Streichung der Passage „einschließlich der gutachterlichen Prognose“. Pkt. 11 Altlasten, 3. Absatz: Im ersten Satz ersetzen der Passage „dem Landratsamt zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen“ durch „zu realisieren	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
und mit der zuständigen Behörde abzustimmen“.	Abweichend von der Abwägung vom 04.03.2024 wird den in der Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten, beim LRA NoS (T 1.2.2) vom 13.08.2025 genannten Hinweisen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Bodenschutzbehörde gefolgt und festgelegt: - dass die Erstellung eines aufwändigen und kostenintensiven Gutachtens zur Untersuchung der Deponie nicht erforderlich ist und - für den Umgang mit eventuellem Deponiegas generell vom Worst-Case-Szenario ausgegangen wird. Somit werden die für die Standortsituation notwendigen Arbeitssicherheitsmaßnahmen (Tragen zertifizierter Schutzkleidung) für die auf der Fläche tätigen Personen als ausreichend erachtet. Somit trägt der Investor/Bauherr die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der relevanten Vorschriften und Regeln der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. → Dem Hinweis wird gefolgt.
<u>1.4. Bodenschutz</u> 1. Natürliche oder seltene Böden stehen am Standort nicht an.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Maßnahmen M1 und A3 können <u>nicht</u> als Kompensation für das Schutzgut Boden bestätigt werden, da es sich bei den betreffenden Flächen um eine Altablagerung/Deponie handelt. Es ist nicht bekannt, ob hier überhaupt eine Abdeckung der Abfälle mit Bodenmaterial stattgefunden hat. Mit den geplanten Maßnahmen können somit keine ungestörten Bodenfunktionen oder Flächen mit natürlichem Grundwasserhaushalt entstehen. Die geplante extensive Bewirtschaftung (die mit der Ruderalflur bereits auch schon gegeben ist) wird den abiotischen Ressourcen entsprechend nicht zu Gute kommen. Im Ergebnis sind diese Maßnahmen nicht geeignet, die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu kompensieren.	Zur Stellungnahme gab es nochmalige Abstimmungen mit den zuständigen Mitarbeiterinnen vom SG Altlasten und SG Abfall/Bodenschutz, in deren Ergebnis einvernehmliche Lösungen gefunden wurden. Dieses drückt sich in der ergänzenden Stellungnahme Bodenschutz vom 21.12.2023 aus.
Ergänzende Stellungnahme Bodenschutz vom 21.12.2023 3. Es besteht naturschutzrechtliches Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der geplanten Maßnahmen. Nach Rücksprache mit	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Frau Lauter vom SG Abfall/Bodenschutz sind damit die Eingriffe in den Boden ebenfalls kompensiert.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Für die Maßnahmen M1 und A3 besteht Ergänzungsbedarf im GOP. Vorab der Ausführung der Maßnahmen ist durch einen sachverständigen Gutachter zu untersuchen, ob eine Abdeckung mit Bodenmaterial auf dem Deponiekörper vorhanden ist, und ob diese Abdeckung für ein erfolgreiches Wachstum der Gehölze ausreichend ist. Sollte diese nicht ausreichend sein, so ist Bodenmaterial durch eine entsprechende Fachfirma in der notwendigen Mächtigkeit aufzutragen. Die erforderlichen Auftragsmaßnahmen sind vorab der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Prüfung einzureichen.	Der GOP und die Begründung werden entsprechend ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
T 1.2.2 SG Immissionsschutz (uIB) Gegen den o. g. BP bestehen aus Sicht der uIB keine Bedenken. Zum Vorhaben erfolgte mit Schreiben vom 01. 06. 2023 eine positive Stellungnahme durch die uIB. Der dabei gegebene Hinweis zur textlichen Festsetzung 1. 5 wurde berücksichtigt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.3 SG Naturschutz (uNB) 1. Nach der Bilanzierung des Eingriffes im Punkt 9 des GOP besteht Kompensationsbedarf von 3,52 Werteeinheiten. Der fehlende Kompensationsbedarf wird mit der Entwicklung einer Mittelhecke (A 1) im südlichen Plangebiet, der Anlage einer Streuobstwiese (A 2) auf dem Flurstück 61/4, Flur 4 Gemarkung Doberschütz und der Umwandlung einer von Neophyten geprägten Fläche in extensives Grünland (A 3) auf dem Flurstück 126/35, Flur 46 Gemarkung Eilenburg ausgeglichen (Punkt 1. 6 der textlichen Festsetzungen). Das durch Rodung verlorengegangene Feldgehölz wird auf dem Flurstück 126/35, Flur 46, Gemarkung Eilenburg, in einer Flächengröße von rund 1. 427 m ² ersetzt (M1). Diese Flächen sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG rechtlich (grundbuchmäßig) zu sichern.	Die grundbuchmäßige Sicherung wird vorbereitet und erfolgt voraussichtlich erst nach Satzungsbeschluss. Ein Auflassungsvermerk auf nicht kommunalen Grundstück wird als Nachweis zum Satzungsbeschluss vorgelegt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
3. Die artenschutzrechtliche Betrachtung im Artenschutzfachlichen Gutachten ist plausibel. Im Punkt 3.8 des Planteiles B sind Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V6) festgesetzt. Bei deren Umsetzung können die Verbotstat-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
bestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.	Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in der Planzeichnung nicht festgesetzt, sondern sind als Hinweise in der Planzeichnung enthalten und erfüllen somit die erforderliche Anstoßfunktion. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Aus Sicht der uNB bestehen <u>keine Bedenken zum Vorhaben</u>.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2.3 SG Naturschutz vom 13.08.2025 (im Rahmen der erneuten Beteiligung) Durch die geplanten Änderungen der Textfestsetzungen 1.4, 1.6.1 und 3.8 zum Realisierungszeitraum der Eingriffskompensation werden keine naturschutzrechtlichen Belange erheblich berührt oder beeinträchtigt. Bedingt durch die abfallrechtlichen Vorgaben für die Deponie sind die langen Realisierungszeiträume plausibel. Der Verschiebung der Forderung zur Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung als Hinweis in den Punkt 3.10 der Textfestsetzungen stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Es bestehen keine Bedenken zu den Änderungen, sofern die naturschutzrechtlichen Belange, die sich besonders aus den §§ 14 - 17 BNatSchG (Kompensation) ergeben, berücksichtigt und realisiert werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2.4 SG Wasserrecht (uWB) 1. Dem vorgelegten Entwurf wird zugestimmt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Überflutungsprüfung wird ab einer anrechenbaren Fläche (AE) ab 800 m² gefordert. Dahingehend ist die in der Begründung aufgeführte Textpassage "Die Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 ist im Rahmen der Bauantrags- und Genehmigungsfreistellungsunterlagen durchzuführen" aus rechtlicher Sicht der uWB nicht erforderlich. Die fachliche Einschätzung des Erfordernisses bleibt natürlich dem Planer vorbehalten.	Die Begründung wird unter Punkt 7.5.1 und 13 redaktionell ergänzt, dass das Erfordernis zur Durchführung der Überflutungsprüfung vom Planer fachlich einzuschätzen ist. → Dem Hinweis wird gefolgt.
3. Der Überflutungsnachweis der Anliegerstraße wurde erbracht.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1.2.4 SG Wasserrecht vom 13.08.2025 (im Rahmen der erneuten Beteiligung) Dem BP wird unter der Voraussetzung, dass die Ausführungen zur Regenwasserentsorgung angepasst werden und die Hinweise in jedem Einzelverfahren beachtet werden, zugestimmt. ...Für das Gebiet ist eine Bohrteufenbegrenzung bei der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen erforderlich. Dies ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.5 und Kap 15.1 bereits benannt. Das Niederschlagswasser soll mittels Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen abgeleitet werden. Die Versickerungsanlagen sollen mit einer Tiefe von 0,5 m errichtet werden. Es wird ausgeführt, dass Sickerwasser bereits bei 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde. Somit ergibt sich hier eine Sickerstrecke von 0,5 m; diese liegt damit unterhalb der geforderten Mindestsickerstrecke von 1,0 m, nach DWA-A 138-1 (10/2024). Die Verkürzung der Sickerstrecke ist denkbar, setzt allerdings den Nachweis der Vorreinigung der anfallenden Niederschlagswassermengen voraus und bedarf im Rahmen des Verfahrens der wasserrechtlichen Erlaubnis der Zustimmung der unteren Wasserbehörde.	In der Begründung zum B-Plan wird der Punkt 13 (Regenwasser) wie folgt redaktionell ergänzt: „Da Sickerwasser bereits bei 1,0 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde, würde sich die Sickerstrecke auf 0,5 m verkürzen. Da diese dann unterhalb der geforderten Mindestsickerstrecke von 1,0 m nach DWA-A 138-1 (10/2024) liegt, ist in diesem Fall der Nachweis der Vorreinigung der anfallenden Niederschlagswassermengen erforderlich. Außerdem ist im Rahmen des Verfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde zu beantragen.“ Auf der Planzeichnung wird unter dem Hinweis 3.9 (Regenwasserver-sickerung) auf die Begründung Punkt 13 verwiesen. → Dem Hinweis wird gefolgt.
T 1.2.5 SG Brandschutz Die Stellungnahme vom 01.06. 2023 gilt unverändert fort: Keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO und ff. ergeben berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.	Die Hinweise zur Sicherstellung von Löschwasser und teilweise auch zur Lage und Zugänglichkeit werden in der Planung berücksichtigt (Begründung Punkt 7, 12 und 13), weitere Regelungen zur Lage und Zugänglichkeit sowie zum Baulichen Brandschutz sind z.T. Gegenstand der späteren Bauausführung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 18.10.2023 Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Hinweis: Im Geltungsbereich 2 (Planung Maßnahme M1 und A3) wurde eine Altlast AKZ 74100139) in Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde festgestellt.	→ 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) vom 23.10.2023 Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 4 Landesamt für Archäologie Sachsen (LfA) vom 17.10.2023 Keine Einwände, da Belange in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2 und in der Begründung (S. 7) ausreichend berücksichtigt sind.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 5 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 28.09.2023 <u>1. Schmutzwasserentsorgung</u> In der Begründung zum B-Plan gegebenen Hinweise aus der Stellungnahme vom 10.05.2023 wurden berücksichtigt. Das anfallende Schmutzwasser kann, wie unter Punkt 13. der Begründung ausgeführt, in das vorhandene Abwassernetz DN 350 PVC im Gelbchenweg eingeleitet werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>2. Niederschlagswasserentsorgung</u> 2.1 Die gegebenen Hinweise aus der Stellungnahme vom 10.05.2023 hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung wurden in der Begründung aufgegriffen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2 In der Umsetzung des BPs ist für jedes Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zu erstellen, um geeignete Lösungen für die Entsorgung des Niederschlagswassers zu erarbeiten, da eine Einleitung des Niederschlagswassers als sehr kritisch angesehen werden muss.	Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung (Punkt 15.4) und steht als Information für den Investor zur Verfügung. Zudem wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (s. T. 1.1.1 Punkt 1.13) → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3 Im BP-Gebiet liegen teilweise sehr ungünstige Bedingungen für die Versickerung vor, dennoch muss darauf orientiert werden, dass das Regenwasser auf den Grundstücken zu belassen ist. Bereits in der Planungsphase muss für jedes Baugrundstück kritisch geprüft werden, welche Flächen überhaupt versiegelt werden sollen. Falls eine Befestigung unumgänglich ist, haben durchlässige Beläge den Vorrang (z. B. Rasengittersteine, Pflaster, poriger Beton).	Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
2.4. Unbelastetes Niederschlagswasser ist einer Nutzung zuzuführen bzw. zur Versickerung zu bringen. Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.	Die Begründung wird redaktionell um den Hinweis ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
2.5. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung im BP-Gebiet gestattet der AZV am Übergabeschacht die Einleitung von insgesamt (Schmutz- und Niederschlagswasser) 8 l/s. Hierzu ist der Übergabeschacht als Drosselschacht mit Abflussregler auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.	<u>Siehe T 1.1.1 Punkt 1.3</u> → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.6. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Einwände gegen den BP Nr. 57 bestehen, wenn die Umsetzung entsprechend der Begründung zum B-Plan, unter Berücksichtigung des Geotechnischen Berichtes sowie unserer Hinweise erfolgt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 5 Ergänzende SN des AZV vom 21.11.2023 2.7 Aus Sicht der AZV sollten Festlegungen hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser pro Quadratmeter Grundstücksfläche getroffen werden, um Überschreitungen der begrenzten Einleitmenge am Übergabeschacht zu vermeiden. Aus der vorgelegten Berechnung ist ersichtlich, dass bei Einhaltung unserer Forderung eine Regenwassermenge von 0,0009 l/s pro m ² Grundstücksfläche in das Kanalnetz eingeleitet werden. Die Rückhaltung des überschüssigen Regenwassers kann über Retentionszisternen, welche auf den jeweiligen Baugrundstücken zu planen und zu errichten sind, realisiert werden.	Die Berechnung erfolgte durch den Vorhabenträger. Entsprechende Festlegungen werden in die Begründung aufgenommen. → Dem Hinweis wird gefolgt.
2.8 Zur Erteilung der Einleitgenehmigung ist für jedes Baugrundstück ein Entwässerungsantrag zu stellen. Im Zusammenhang mit dem Entwässerungsantrag sind Unterlagen zur Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen bzw. entsprechende Nachweise zu erbringen.	Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt. → Dem Hinweis wird gefolgt.
T 6 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) vom 26.10.2023 Grundsätzlich keine Einwände. 1. In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG L00 (Gelbchenweg) erforderlich.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Errichtung von Versorgungsanlagen im Bereich privater Flächen erfolgt mit entsprechender dinglicher Sicherung als Voraussetzung zur Übernahme der Erschließungsanlagen in den Bestand der öffentlichen Wasserversorgung. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem VEW und dem Erschließungsträger soll Umfang und Bedingungen regeln.	Der Investor hat einen entsprechenden Nachweis zu erbringen, der mit dem Erschließungsvertrag einzureichen ist. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 7 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) (SWE) vom 05.10.2023 Keine Einwände. Gebiet ist bislang nicht erschlossen. Anschluss an das Verteilnetz für die Medien Strom und Gas ist grundsätzlich gegeben. Für die Erschließung wird jeweils ein Netzausbau erforderlich.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 8 Mitnetz Gas mbH vom 21.09.2023 Es befinden sich keine Versorgungsanlagen im Gebiet, daher Zustimmung. Die Erkundungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 9 Mitnetz Strom mbH vom 04.10.2023 1. Grundsätzlich keine Bedenken. Nach Einarbeitung der Forderungen und Hinweise wird um eine Vorlage eines bestätigten BPs sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen erbeten.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. SN Mittel- und Niederspannungsanlagen Diese sind im Bereich des BPs nicht vorhanden. Gebiet befindet sich im Versorgungsbereich der Stadtwerke EB. Übersichtsplan und zwei Bestandspläne übermittelt, diese ersetzen nicht das Schachtscheinverfahren.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. SN Hochspannungsanlagen Im Geltungsbereich der Maßnahme M1 und M3 verläuft die 110 kV Leitung Be-Due Abz. EiO MB 7E-8E. Es gelten die allgemeinen Bedingungen für 110 kV Freileitungen. Unterbauungen, Geländeänderungen und Anpflanzungen sind separat zu	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
prüfen. Festlegungen: - Alle Baumaßnahmen, welche im Schutzstreifen stattfinden, müssen bei der Mitnetz Strom angezeigt und genehmigt werden. - Im Radius von 15 m um den Mast ist das Bebauen i.d.R. untersagt. - Im Radius von 30 m um einen Mast können sich Erdungsanlagen im Erdreich befinden. - Falls Erdungsanlagen gefunden oder beschädigt werden, muss die Mitnetz Strom in Kenntnis gesetzt werden. - Der Zugang zum HS-Mast muss immer gewährleistet sein. - Ein Abstand von 5 m zum Leiterseil ist zwingend einzuhalten. - Für jegliche Arbeiten im Schutzstreifen muss eine Grundeinweisung durch die Mitnetz Strom erfolgen, dies ist mindestens 14 Tage vorher zu beantragen. - Im Zuge dieser Grundeinweisung werden alle Maßnahmen geklärt, die zum Arbeiten notwendig sind. - Es dürfen sich keine Fahrzeuge über eine Gesamthöhe von 4,00 m im angegebenen Bereich bewegen. - Ein Abladen im Bereich/unter der 110 kV Freileitung mittels Kipptechnik ist verboten.	Die Bedingungen und die entsprechenden Schutzstreifen wurden bei den Festlegungen der Bepflanzungen berücksichtigt. Die aufgeführten Bedingungen werden redaktionell in die Begründung übernommen und müssen bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen berücksichtigt werden. → Den Hinweisen wird gefolgt.
<u>4. SN Fernmeldeanlage</u> Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH; die Trasse verläuft mit auf der 110 kV Freileitung. Es wird um eine Anpassung der Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe gebeten, sodass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen und die bestätigte Ausführungsplanung an die genannten Ansprechpartner zu übergeben.	Die bestehenden Kabelanlagen mit den entsprechenden Schutzstreifen sind vor Ausführung der Pflanzmaßnahmen zu orten und entsprechend zu beachten. Die Hinweise werden in die Begründung übernommen und müssen bei der Ausführung berücksichtigt werden. → Den Hinweisen wird gefolgt.
<u>5. SN Anlagen der envia THERM</u> Es befinden sich keine Anlagen der envia THERM im Bestand.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 10 GDMcom vom 28.09.2023 Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen, es gibt keine zurzeit laufenden Planungen; keine Einwände gegen das Vorhaben.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 11 Telekom vom 24.10.2023 Stellungnahme vom 23.05.2023 gilt unverändert: 1. Allgemeines - es befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) im Plangebiet - Zur Versorgung der Telekommunikationsinfrastruktur ist eine Verlegung neuer TK-Linien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich - keine Einwände gegen Planungsabsichten 2. Allgemeine Hinweise zur Bauausführung 3. Folgende fachliche Festsetzung ist aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Hinweise wurden in die Begründung (Punkt 13) aufgenommen. Dem Investor liegt die Stellungnahme vor. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 12 LASuV vom 23.10.2023 1. Zustimmung zum BP Nr. 57 unter der Maßgabe, dass die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) schriftlich nachgereicht wird und ein Nachweis über die Bestellung der Dienstbarkeit im Grundbuch für das Flurstück 126/35, Flur 46 der Gemarkung Eilenburg übergeben wird.	Die Zustimmung zu den geplanten Ersatzpflanzungen liegt von der uNB mit Stellungnahme vom 26.10.2023 (siehe 1.2.3 → Nr. 4) vor. Die grundbuchmäßige Sicherung kann erst nach Satzungsbeschluss erfolgen. Ein entsprechender Nachweis wird erbracht. Eigentümer des Flurstücks ist die Stadt Eilenburg. → Den Hinweisen wird gefolgt.
<u>2. Belange Straßenrecht</u> 2.1 Die Forderung aus der letzten Stellungnahme vom 25.05.2023 wurde in Punkt 1.2 der Textfestsetzungen umgesetzt. Der Errichtung der Erschließungsstraße im oben genannten Abstand und weiterer baulicher Anlagen, die den Festsetzungen des BPs entsprechen, in der Anbaubeschränkungszone der B 107 (Abstand von über 20 m bis zu 40 m zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 107) wird aus straßen-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
rechtlicher Sicht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1, Nr. 1 zugestimmt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2 Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt über das kommunale Straßennetz. Die Entfernung der geplanten Erschließungsstraße zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 107 beträgt ca. 10 m. Eine Erschließung über die B 107 ist nicht möglich. Straßenrechtliche Anbauverbotsvorschriften des § 9 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3 Das geforderte Zufahrtsverbot in Angrenzung zur B 107 entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht in den Planunterlagen nachgetragen worden. Dies wird von uns zur Kenntnis genommen, aber es liegt in diesem Punkt keine Mitwirkung unsererseits nach § 9 Abs. 7 FStrG vor.	Das Planzeichen 6.4 der PlanzVO „Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)“ ist für Regelungen für An- oder Ausschlussmöglichkeiten <u>von Baugrundstücken an öffentliche Straßen</u> . Im BP schließen die Baugrundstücke direkt an die geplante Privatstraße an. Dort ist diese Regelung nicht notwendig. Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ müsste nach Wunsch der Straßenbauverwaltung am westlichen Rand der Privatstraße angeordnet werden. Dafür ist es nicht gedacht und deshalb auch nicht erforderlich. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>3. Belange Planung</u> Straßenplanerisch bestehen keine Einwände. Es besteht auch kein Bedarf für eine Radverkehrsanlage an der B 107 im Abschnitt K 7442 bis zur „Von-Bülow-Straße“. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen über die bestehenden Anlagen hinaus gegen den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>4. Belange Grunderwerb und Vermögensverwaltung</u> Der Kaufvertrag der Flurstücke 45/1 und 44/5 Flur 9 der Gemarkung Eilenburg wurde unter aufschiebenden Bedingungen geschlossen, dass eine Umwandlung der Gehölzfläche auf der AuE-Fläche Ortsumgebung B107 Eilenburg im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erzielt und eine adäquate Ersatzfläche bereitgestellt wird. Bei der gemeinsamen Beratung am 14.08.2023 in Eilenburg hat der Vertreter der uNB seine Zustimmung zur Ersatzfläche auf dem städtischen Flur-	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
stück 126/35, Flur 46 erteilt, auf der die Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden soll. Die aufschiebende Bedingung zum Kaufvertrag wäre demnach erfüllt und die Erschließung des BPs gesichert. Die schriftliche Zustimmung der uNB ist noch zu übergeben. Außerdem ist ein Nachweis über die Bestellung der Dienstbarkeit im Grundbuch für das Flurstück 126/35, Flur 46 der Gemarkung Eilenburg zur dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahme vorzulegen.	Siehe Punkt 1 → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>5. Belange Umwelt und Landschaftsgestaltung</u> Ein gemeinsamer Ortstermin mit Referat 24 – Umwelt und Landschaftsgestaltung hat nach der Absteckung der Erschließungsstraße und vor der Rodung zu erfolgen. Der Beginn der Rodungsarbeiten ist beim LASuV anzuzeigen, sodass das Vorhaben begleitet werden kann. Die Verkehrssicherheit am verbleibendem Gehölzbestand ist dauerhaft sicherzustellen.	Die Rodung des Gehölzbestandes des Bereichs, der für den Bau der Erschließungsstraße vorgesehen ist, ist bereits erfolgt. Die Sicherstellung der Verkehrssicherheit am verbleibenden Gehölzbestandes wird Bestandteil des Erschließungsvertrags. → Dem Hinweis wird gefolgt.

Nachbargemeinden Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
G 1 Gemeindeverwaltung Thallwitz vom 16.10.2023 Es werden keine öffentlichen Belange der Gemeinde Thallwitz durch die Planung berührt. Es gibt keine beabsichtigten Planungen oder Maßnahmen, die für die Entwicklung Ihres Planvorhabens von Bedeutung sein könnten. Bedenken, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 2 Verwaltungsverband EB West – Gemeinde Jesewitz vom 18.10.2023 Keine Einwände oder Hinweise	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 3 Verwaltungsverband EB West – Gemeinde Zscheplin vom 24.10.2023 Keine Einwände oder Hinweise	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 4 Gemeinde Doberschütz vom 27.10.2023 Es werden keine öffentlichen Belange berührt. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen und Planungen, die für die Entwicklung des Planungsvorhabens von Bedeutung sein könnten, gibt es nicht.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 5 Gemeinde Krostitz vom 27.10.2023 Es werden keine öffentlichen Belange berührt und keine Anregungen oder Bedenken geäußert.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.