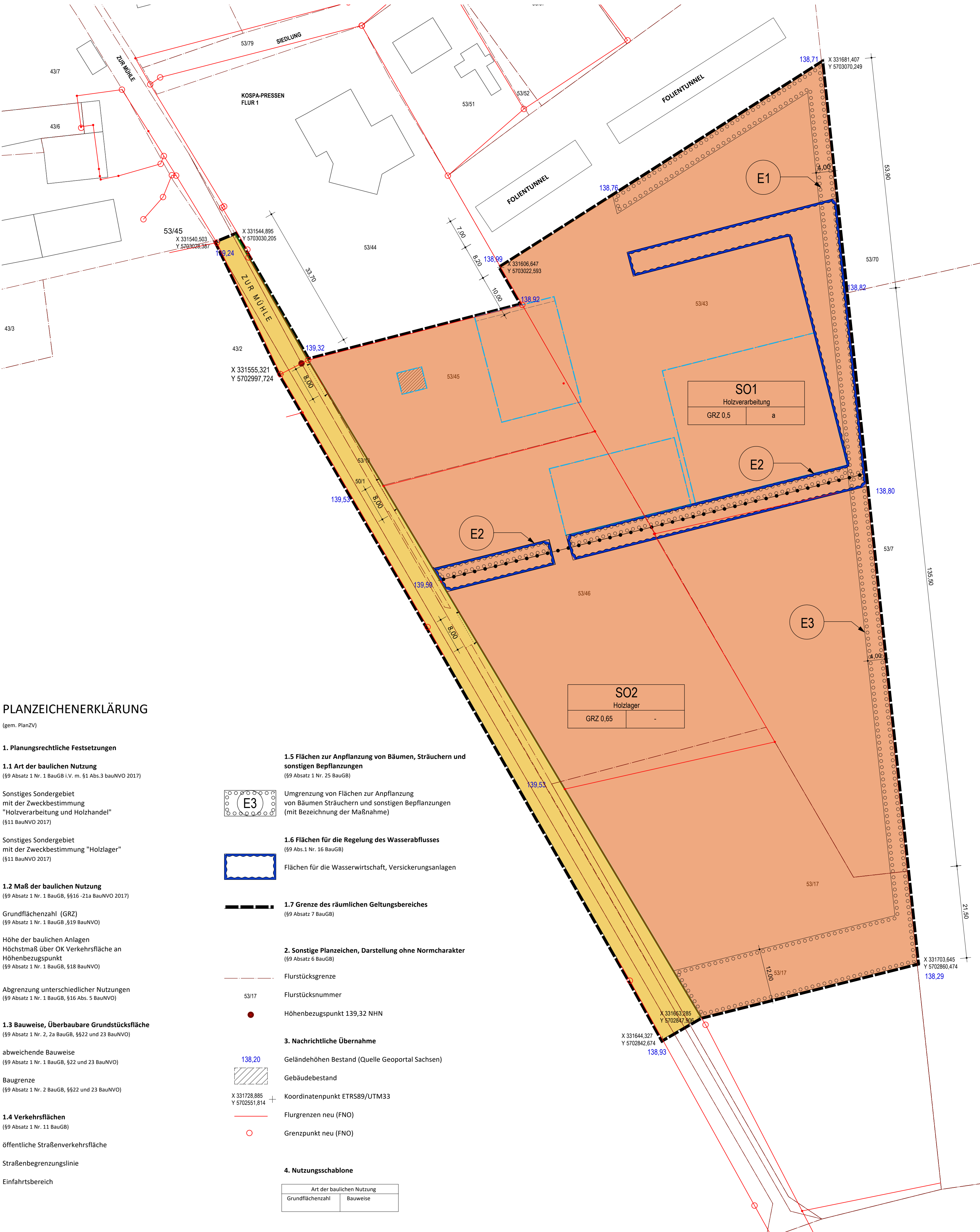




PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZv)

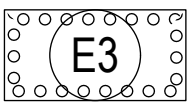
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §1 Abs. 3 BauNVO 2017)

SO1
Holzverarbeitung

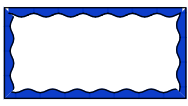
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Holzverarbeitung und Holzhandel" (§11 BauNVO 2017)



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Bezeichnung der Maßnahme)

SO2
Holzlager

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Holzlager" (§11 BauNVO 2017)



1.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft, Versickerungsanlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §§16 - 21a BauNVO 2017)

GRZ 0,5/0,65

Grundflächenzahl (GRZ) (§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO)

8,5 m über 147,82m NHN

Höhe der baulichen Anlagen
Höchstmaß über OK Verkehrsfläche an Höhenbezugspunkt (§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Absatz 1 Nr. 2, 2a BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

(§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen

(§9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

1.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§9 Absatz 7 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen, Darstellung ohne Normcharakter

(§9 Absatz 6 BauGB)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenbezugspunkt 139,32 NHN

3. Nachrichtliche Übernahme

Geländehöhen Bestand (Quelle Geoportal Sachsen)

Gebäudebestand

Koordinatenpunkt ETRS89/UTM33

Flurgrenzen neu (FNO)

Grenzpunkt neu (FNO)

4. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO1 § 11 BauNVO) festgesetzt. Dieses dient der gewerblichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes der Fa. "Gärtner Max" um eine Holzverarbeitung und -vermarktung. Folgende Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (DV) verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB), sind zulässig:

Sondergebiet SO1, Zweckbestimmung "Holzverarbeitung"

Im Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung Holzverarbeitung ist die Errichtung von maximal 4 Gebäuden mit folgender Nutzung zulässig:

- bauliche Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Holzverarbeitung und Holzlagerung funktionstechnisch notwendig sind, einschließlich der Lager- und Zwischenlagerplätze, Bewegungsflächen, Lagerhallen und Überdachungen,
- bauliche Anlagen zur Lagerung, Behandlung, Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte und zur Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte
- Nebenanlagen nach §14 BauNVO, ausgeschlossen sind gebäudeabhängige Photovoltaikanlagen
- Einfriedungen bis maximal 2m Höhe und zwei Zu- und Ausfahrten mit jeweils 8m Breite

Sondergebiet SO2, Zweckbestimmung "Holzlager"

Innerhalb des Sondergebietes SO2 „Holzlager“ (SO2 Holzlager) sind allgemein zulässig:

- unversiegelte Schotterwege, mit Trennvlies zum Baugrund begrenzt
- Lagerflächen auf natürlich gewachsenem Boden zur Lagerung von Holz in Poldern bis zu einer Höhe von 4,5m
- Einfriedungen bis maximal 2m Höhe und einer Zu- und Ausfahrt mit 8m Breite

1.2.Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Für das Sonstige Sondergebiet 1 „Holzverarbeitung“ (SO1 Holzverarbeitung) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überbauung des Grundstücks gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 8,5 m über angrenzendes Gelände /max. 147,82mNHN (Höhenbezugspunkt Straßengrundstück, Ecke Flurstück 53/44) festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit Photovoltaikanlagen geringfügig bis max. 0,3m überschritten werden.

Für das sonstige Sondergebiet 2 „Holzlager“ (SO2 Holzverarbeitung) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Holzpolder beträgt max. 4,5m .

1.3 Abweichung vom Bauordnungsrecht (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. 22 (4) BauNVO wird ein vom Sächsischen Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Als Ausnahme zulässig sind Anlagen zur nachhaltigen Entsorgung von Niederschlagswasser (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. §14 BauNVO).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird eine Baugrenze festgesetzt, die die Grenze für die geplante Hauptnutzung (Errichtung von Gebäuden) festlegt. Die nicht überbaubaren Flächen sind in den Sondergebieten 1 und 2 werden als Grünflächen und als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und zur Oberflächenwasserentsorgung festgesetzt.

1.6 öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der Weg an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nach §9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser ist bis zum Anschluss an die mit Asphalt befestigte Ortsstraße in 3m Breite mit beidseitig 0,75m Bordsteine zu befestigen. Das Grundstück wird durch 3 Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen. Der Zufahrtsbereich kann bis zur Grundstücksgrenze befestigt werden.

1.7 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden 11% der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) ausgewiesen. Diese Flächen zur Kompensation des Eingriffs sind innerhalb der Sondergebiete in den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind aufgrund des höheren Anwuchserfolges als Herbstpflanzung durchzuführen. Die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der Genehmigungsbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zur Registratur im Kompensationsflächenkataster anzuzeigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der Anwuchserfolg der Gehölzpflanzungen ist nach Ablauf von 3 Jahren zu prüfen. Nach Abschluss einer kompletten Ersatzmaßnahmen ist eine gemeinsame Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen bzw. ist diese mit geeigneten Mitteln zu belegen.

Maßnahme E 1

Im SO1 „Holzverarbeitung“ wird an der östlichen und nördlichen Grenze als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 593m² zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes mit standortgerechten Feldhecken (Strauchhecken) dauerhaft zu bepflanzen.

Maßnahme E 2

Im SO1 „Holzverarbeitung“ wird als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 285 m² zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes mit überwiegend gebietsheimischen Feldhecken (Strauchhecken) dauerhaft zu bepflanzen.

Maßnahme E 3

Im SO2 „Holzlager“ wird als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 1273m² zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes mit standortgerechten Feldhecken (Mittelhecken mit Baum- und Strauchpflanzung) dauerhaft zu bepflanzen.

Maßnahme E 4

Im SO1 „Holzverarbeitung“ werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt (§9 Abs. 1(a) BauGB i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB):
- innerhalb der Pflanzflächen Aufstellung von mind. 3 m hohen Anstichhilfen für Greifvögel im Abstand von ca. 30 m zueinander
- mind. 3 Fledermausjäten (Flach- oder Rundkästen) als Gruppe am Gebäude
- ein Schlereulenkasten an einem anderen Gebäude
- ein Turmfalkenkasten an einem der Gebäude oder innerhalb der Pflanzung an einer mindestens 3 m hohen Stange

1.8 Besondere Festsetzungen zu Nutzungen und Anlagen (§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Die festgesetzte Nutzung der Bauflächen wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf die Dauer des Bestehens der Holzverarbeitung und des Holzhandels beschränkt. Bei Betriebsaufgabe ist die Anlage naturverträglich einschließlich Fundamenten und Erschließungsanlagen zurückzubauen und sachgerecht zu entsorgen. Die Flächen sind wieder mit Oberboden zu versehen und in eine landwirtschaftliche Nutzung zu überführen.

HINWEISE

Denkmalschutz und Archäologie

Alle Vorhaben im Geltungsbereich unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-34460-04], mittelalterliche Altkirche [D-24890-03]). Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale nach §2 SächsSchG zu rechnen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Vorhaben-/Erschließungsträger im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls durchgeführten Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Anforderungen zum Radonorschutz

Das Plangebiet befindet sich
- in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen aus auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich des Radonrisikos dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird generell empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 22.12.2025 I Nr. 348;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 7868), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist;
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 25. August 2003 (SächsGVBl. S. 330), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. August 2019 (SächsGVBl. S. 663) geändert worden ist;
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 01.07.2024 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Holzverarbeitung Kospa" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 31/2024) wurde am 29.08.2024 im Amtsblatt Nr. 18 bekannt gemacht.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

Der Stadtrat hat am beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zu ändern (Beschluss Nr.).

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB hat am 20.03.2025 stattgefunden.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2025 frühzeitig von der Absicht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

4. Der Stadtrat hat amden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung / Umweltbericht (Stand) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.). Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert und gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus dem Kartenteil (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan), dem Textteil (Begründung mit Umweltbericht) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom bis einschließlich in der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Abwägungsbeschluss-Nr.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

6. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 02/2025). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, den
Unterschrift (Siegel)

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

7. Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus dem Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Planteil (Planzeichnungen vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

8. Die vorstehende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Planteil (Planzeichnungen vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) wird hiermit ausgesetzt. Es wird bestätigt, dass die Satzung in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Eilenburg den
Oberbürgermeister (Siegel)

9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.64 "Holzverarbeitung Kospa" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Eilenburg, den
Oberbürgermeister (Siegel)

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Planteil Vorhaben- und Erschließungsplan

Plan-Nr.	BP 01
Planinhalt	Bebauungsplan
Maßstab	1:500
Datum	14.04.2026
Vorhabenträger	Obst- und Gemüseanbau Max Rohkohl Zur Mühle 95 04838 Eilenburg OT Kospa das.ign_.JP
Planungsträger	STADTVERWALTUNG EILENBURG Markt 1 04838 Eilenburg
Architekt	GIERSDORFF ARCHITEKTEN Bergstraße 6 04838 Eilenburg T 03423800016 F 03423800015
Signet	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 2 zur DS Nr. 017/FB4/2026/1