

ENTWURF

Projekt:

Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg

6. Änderung

Textteil 2 Umweltbericht

planaufstellende Kommune: Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Phase: Entwurfsplanung

Arbeitsstand: 14.04.2026

Gliederung

1	Einleitung	3
2	Änderungsbereich B-Plan Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“	3
3	Rechtliche Grundlagen	4
4	Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes	5
5	Umweltziele der übergeordneten Rahmenplanung	6
5.1	Landesentwicklungsplan Sachsen mit Landschaftsprogramm	6
5.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen mit Landschaftsrahmenplan	7
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
6.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	9
6.2	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	9
6.2.1	Prognose bei der Durchführung der Planung	10
6.2.2	Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung	13
6.3	Zusammenfassende Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen und der vorhabenbezogenen Konflikte.....	13
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
8.1	Methodik.....	14
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	14
9	Zusammenfassung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1: Planausschnitt aus dem wirksamen FNP, 6. Änderung.....	4
Abb.: 2: Raumnutzung, Kartenauszug,	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der gegenwärtigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	10
Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange.....	12

1 Einleitung

Für die Große Kreisstadt Eilenburg liegt ein seit 20.11.2009 rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Darin ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Das Änderungserfordernis der vorliegenden 6. Änderung begründet sich durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BP).

Im Änderungsbereich wird gegenwärtig für eine Fläche von 1,9 ha südlich der Ortslage Kospa ein vorhabenbezogener BP erarbeitet. In dem bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Holzverarbeitung“ und „Holzlager“ geplant. Da die geplante Nutzung der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen FNP widerspricht, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit der dann 6. Änderung des FNP wird die Fläche des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Holzverarbeitung und Holzlager dargestellt. Die Änderung ist nach § 6 Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigungspflichtig. Nach erfolgter Genehmigung erlangt der BP durch ortsübliche Bekanntmachung seine Rechtskraft. Wird eine Änderung des FNP zeitlich eher rechtswirksam, erübrigt sich die Genehmigungspflicht des vorliegenden BPs.

2 Änderungsbereich B-Plan Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,9 ha liegt im Landkreis Nordsachsen, am südlichen Ortsrand von Kospa, etwa 3 km westlich von Eilenburg. Das Plangebiet wird der Landschaftseinheit Sandlöß-Ackerebenen-Landschaften, Untereinheit Taucha-Eilenburger Endmoränengebiet zugeordnet. In diesem Gebiet hat die Landwirtschaft schon seit Jahrhunderten Tradition, die Kulturlandschaft ist stark durch die Landwirtschaft geprägt.

Am südlichen Ortsrand von Kospa ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Holzverarbeitung“ geplant, um die Weiterführung und Erweiterung der Holzverarbeitung als gewerbliche Ergänzung am Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes baurechtlich zuzulassen.

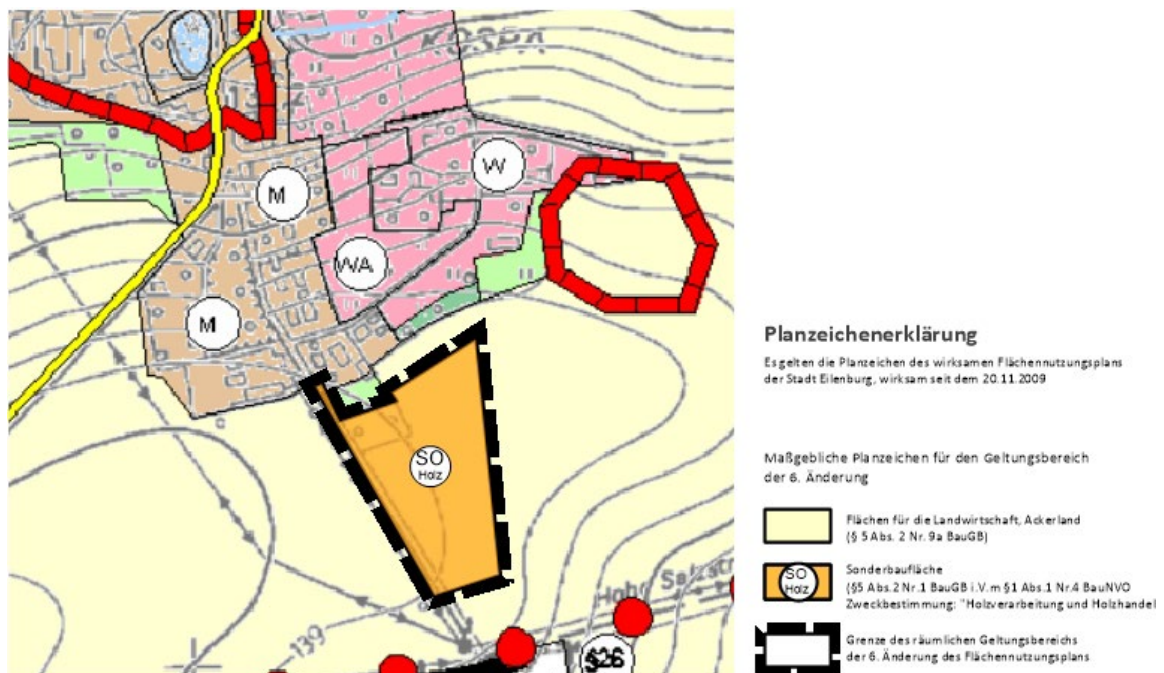


Abb.: 1: Planausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Eilenburg mit Geltungsbereich 6. Änderung

3 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Der Umweltbericht zum FNP basiert auf dem Sächsischen Raumordnungsgesetz, den Vorgaben der UVP und den dazugehörigen Verordnungen. Er dient dazu, die Umweltauswirkungen des Plans frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und umweltbezogene Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Für den BP „Holzverarbeitung Kospa“ wird parallel eine Umweltprüfung durchgeführt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird die Umweltprüfung für das Plangebiet aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des BPs wird auf den Umweltbericht zum BP Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ (Giersdorff Architekten 04/2026) verwiesen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

4 Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Die Aufstellung des FNPs erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes. Diese ergeben sich insbesondere aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Baugesetzbuch (BauGB).

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere folgende umweltschutzrechtlichen Ziele der Fachgesetze relevant:

- Integration der Belange des Umweltschutzes in die Bauleitplanung, unter anderem durch die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 1a BauGB, Beachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB
- Erhalt und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes (§ 1 BNatSchG),
- Erhalt der biologischen Vielfalt, einschließlich der Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (§ 1 BNatSchG, § 3 SächsNatSchG).
- Schutz des Bodens, insbesondere vor Versiegelung, Erosion und nachteiliger Veränderung seiner natürlichen Funktionen (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 17 BNatSchG),
- Nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen und der Schutz oberirdischer Gewässer und des Grundwassers (§§ 6–8 WHG).
- Vermeidung und Verminderung von Emissionen sowie der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen (§ 1 BImSchG).

Diese Ziele bilden die Grundlage für die umweltfachliche Bewertung der Planung und fließen als maßgebliche Kriterien in die Abwägung der Belange im Rahmen der Bauleitplanung ein.

Der BP berücksichtigt die o.g. Ziele insbesondere durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, um die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich kompensiert.

5 Umweltziele der übergeordneten Rahmenplanung

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,9 ha liegt am südlichen Ortsrand von Kospa, einem Ortsteil der Stadt Eilenburg. Das Gebiet gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen, die vorhabenrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) und des Regionalplans Leipzig-West Sachsen (2021) sind zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) konform ist oder eine Änderung erfordert.

5.1 Landesentwicklungsplan¹ Sachsen mit Landschaftsprogramm

Der Landesentwicklungsplan Sachsen mit gleichzeitiger Funktion des Landschaftsprogramms legt wichtige Umweltziele fest, die als Ziele und Grundsätze der Raumordnung in den Landesentwicklungsplan aufgenommen sind. Diese Ziele zielen darauf ab, die natürlichen Ressourcen zu schützen, die Biodiversität zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Für das Änderungsgebiet sind folgende Aspekte zu berücksichtigen und in den Umweltbericht integrieren, um die umweltpolitischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans zu erfüllen und eine nachhaltige Entwicklung in Sachsen zu unterstützen:

1. Erhalt der Biodiversität: Maßnahmen zur Förderung und Erhaltung von Lebensräumen für Flora und Fauna.
2. Nachhaltige Flächennutzung: Optimierung der Flächennutzung, um eine Balance zwischen Siedlungsentwicklung, Landwirtschaft und Naturschutz zu finden.
3. Wasser- und Bodenschutz: Sicherstellung der Qualität von Wasserressourcen und der Bodenfruchtbarkeit.

Die rein naturschutzfachlichen Zielformulierungen (FZ) im Landschaftsprogramm enthalten auch Aufträge an die Landschaftsrahmenplanung und die kommunale Landschaftsplanung, von welchen folgende für die Planung von Bedeutung sind:

FZ 10 (Bezug zu Z 4.1.1.6)

In Agrarlandschaften, die eine geringe Ausstattung mit Landschaftsstrukturelementen und eine geringe Artenvielfalt aufweisen, sind Maßnahmen zur Anlage zusätzlicher regionaltypischer Landschaftsstrukturelemente zu ergreifen. Die Art der anzulegenden Landschaftsstrukturelemente sowie ihr Umfang orientieren sich an der Eigenart der Landschaft sowie an den Anforderungen von Zielarten für die Offenlandschaft

¹ Sächsisches Staatsministerium des Innern. Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden 21.08.2013.

FZ 12 (Bezug zu G 4.1.1.13 und Z 4.2.1.3)

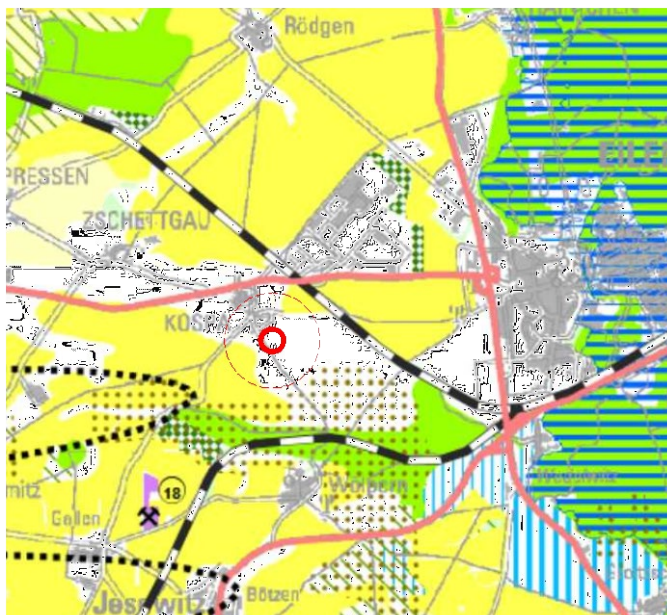
Die Versiegelung von Feldwegen ist zu minimieren. Vorhandene Wegraine sollen erhalten werden. Die Anlage landschaftstypischer Wegraine oder von Randstreifen (zum Beispiel Ackerrandstreifen, Blühstreifen) ist anzustreben.

Diese schutzgutbezogenen Ziele werden in den folgenden Kapiteln berücksichtigt. Mögliche Wirkungen auf die Schutzgüter werden bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festgesetzt.

5.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen mit Landschaftsrahmenplan

Der Regionalplan mit seiner Funktion als Landschaftsrahmenplan betont, dass landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich geschützt werden sollen, um die landwirtschaftliche Nutzung und die Ernährungssicherung langfristig zu sichern. Die landwirtschaftliche Nutzung soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Umwandlung in Gewerbeflächen ist nur im Rahmen der festgelegten Flächenentwicklungsplanung zulässig und darf die landwirtschaftliche Nutzung nicht unnötig einschränken.



(Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)

Im Regionalplan Leipzig-Westsachsen sind in der Karte „Raumordnung“ die raumordnerischen Festlegungen für Siedlungen und die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Freiraum festgesetzt.

Im Plangebiet sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Abb.: 2: Raumnutzung, Kartenauszug, mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m

Folgende allgemeine Ziele des Landschaftsrahmenplans werden in der weiteren Planung berücksichtigt:

- **Vermeidung von Flächenverbrauch:**

Die Versiegelung und der Flächenverbrauch sollen begrenzt werden. Gewerbeflächen sollen möglichst schonend geplant werden, um die landwirtschaftliche Fläche nur minimal zu beeinträchtigen.

- **Ausgleich und Kompensation:**

Bei der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Gewerbe sollen Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation der Flächenverluste ergriffen werden, um Umweltbelastungen auszugleichen.

- **Schutz der Umwelt und Ressourcen:**

Bei der Umwandlung ist darauf zu achten, Umweltbelastungen zu minimieren, insbesondere im Hinblick auf Boden, Wasser und Luft, und nachhaltige Lösungen zu fördern.

- **Integration in die Ortsentwicklung:**

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen am Ortsrand soll im Einklang mit der Ortsentwicklung stehen. Ziel ist eine harmonische Verbindung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung, Siedlungsentwicklung und Naturschutz.

- **Erhaltung der Biodiversität:**

Bei der Flächenumwandlung soll die Vielfalt der Natur berücksichtigt werden, z.B. durch die Schaffung von Pufferzonen oder Grünflächen.

In der Karte Integriertes Entwicklungskonzept Landschaft ist das überplante Gebiet als Acker mit mittlerem bis sehr geringem Ertragspotential ausgewiesen, auch in sonstigen Bereichen ist eine raumordnerische Bedeutung für das Plangebiet nicht dargestellt. Im Entwicklungskonzept Landschaft des Umweltberichtes zum FNP sind im nördlichen Bereich kleinflächig Entwicklungsbereiche für Grünland ausgewiesen. Weitere schutzgutbezogene Ziele sind in den entsprechenden Kapiteln eingeordnet.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich Umweltauswirkungen wird der derzeitige Umweltzustand mit der Prognose der Entwicklung

- a) bei Durchführung der Maßnahme,
- b) bei Nichtdurchführung der Maßnahme verglichen.

Die Bewertung erfolgt in einer Kurzübersicht in folgenden Kategorien:

- erhebliche Beeinträchtigung
- mittlere Beeinträchtigung
- geringe Beeinträchtigung
- keine Beeinträchtigung

Dadurch sollen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter frühzeitig erkannt werden. Der Untersuchungsrahmen wird schutzgutbezogen, entsprechend der tatsächlichen Umweltauswirkung festgelegt.

6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt in Auswertung des Landesentwicklungsplans (2013), des Regionalplans Leipzig-West Sachsen (2021) und des Umweltberichts zum FNP (2009) sowie durch Auswertung von Luftbildern (2015) mit Stand der Flächennutzung und Biotopstruktur vor Beginn der Holzverarbeitung und Holzlagerung.

6.2 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Als Ausgangszustand der Bewertung wird die Bestandssituation 2015 vor der Änderung der Flächen durch Holzverarbeitung und Holzlagerung betrachtet. Die geplante Fläche am südlichen Ortsrand von Kospa war durch landwirtschaftliche Nutzung (Intensivacker) vorbelastet. Der westlich verlaufende Wirtschaftsweg ist ein mit Schotter befestigter und aufgrund des schlechten Zustandes breit ausgefahrener und verdichteter Wirtschaftsweg.

Schutzgut	Zustandserfassung im Änderungsgebiet	Zustands-Bewertung/ Beeinträchtigung
Geologie und Boden	- oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und –lehm (Grundmoräne) - Bodentyp Parabraunerde - keine Böden mit besonderer Funktionalität - gestörtes natürliche Bodengefüge durch intensiven Ackerbau	■ ■
Wasser	- kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellen-Schutzgebiet - keine Oberflächengewässer - geringe Bedeutung hinsichtlich Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit und Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers - hohes Retentionsvermögen	■
Klima	- keine klimatisch bedeutsamen Strukturen, - windoffene Kaltluftentstehungsgebiete - lokal einwirkende Emission von Luftschadstoffen und Lärm durch das nördlich gelegene Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“	■
Arten und Biotope	<i>Biotoptypen (Stand 2015):</i> - überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivacker), Wirtschaftswege	■ ■

	mit Begleitgrün, kleinflächig Hecken, Einzelbäume <i>Pflanzen und Tiere:</i> - gestörte Biotope mit geringer bis durchschnittlicher Artenausstattung - keine beachtliche Lebensraumfunktion für besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten - anthropogene Störungen durch intensive Landwirtschaft	
Schutzgebiete/ Schutzobjekte	- kein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht	-
Landschaftsbild und Erholung	- mittlere landschaftliche Erlebniswirksamkeit, nach Süden zunehmend - kaum natürliche landschaftsbildprägende oder raumwirksame Strukturen - keine Tangierung touristischer Routen - aktuell Prägung durch Holzpolder und -lager aus dem der Landwirtschaft untergeordnetem begleitendem Gewerbe	■
Mensch	- geringe Vorbelastung durch den Landwirtschaftsbetrieb (Geräuschemissionen durch Fahrzeuge)	■
Kultur- und Sachgüter	- keine Kulturdenkmale und archäologischen Denkmale am Standort bekannt, jedoch archäologische Denkmale im näheren Umfeld - keine besonderen und erhaltenswerten Kulturlandschaftselemente	■

Beeinträchtigung des Umweltzustandes: ■ ■ ■ erheblich, ■ ■ mittel, ■ gering, keine -

Tabelle 1: Zusammenfassung der gegenwärtigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter

6.2.1 Prognose bei der Durchführung der Planung

Das Plangebiet erfährt mit der Durchführung der Planung eine umfassende Veränderung. Für die folgende Prognose wird ein „Worst-case Szenario“ hinsichtlich möglicher Bebauungen und Nutzung angenommen.

Mit der Durchführung des Vorhabens sind folgende Auswirkungen auf die Naturgüter und den Menschen zu erwarten.

Schutzgut	Zustandserfassung im Änderungsgebiet	Zustands- bewertung
Geologie und Boden	- Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen im Sondergebiet (Gebäude, Wirtschaftsflächen), dadurch Beeinträchtigung der Bodenfunktion, - Begrenzung der Versiegelung auf Mindestmaß, - keine Versiegelung im Bereich der geplanten Holzlagerflächen, Anlage von rückbaufähigen Schotterwegen - Sicherung von natürlich gewachsenen Flächen durch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen ➡ mittlere Beeinträchtigungen durch Versiegelung	■ ■
Wasser	- Versickerung und Verdunstung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers - geringes Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Havarien von Maschinen und Geräten - keine Nasslagerung des Stammholzes ➡ geringe Beeinträchtigung	■
Klima / Luft	- Reduzierung der Kaltluftentstehungsgebiete durch Versiegelung - Reduzierung der Winderosion angrenzender Ackerflächen Anlage von Hecken und Gehölzstreifen ➡ geringe Beeinträchtigung	■
Arten u. Lebensgemeinschaften	- weitere Beeinträchtigung und Biotopverlust bereits geringwertiger Biotope durch teilweise Überbauung - bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen der Fauna	-

	- Verbesserung des Lebensraumangebotes durch neue Strukturen und Biotope, - Schaffung von Rückzugsmöglichkeiten (Gehölzbiotope) für der Arten der Feldflur - Verbesserung des Lebensraumes durch Nistkästen und Bruthöhlen ➡ Verbesserung durch Ausweisung von Flächen zur Heckenpflanzung in überwiegend ausgeräumter Ackerlandschaft	
Schutzgebiete und -objekte	➡ keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und -objekten	-
Landschaftsbild und Erholung	- Beeinträchtigung des Siedlungsrandes von Kospa durch Gebäude und Holzpolder - Beeinträchtigung der dörflichen Naherholung durch ortsbildverändernde Nutzungen ➡ geringe bis mittlere Beeinträchtigung	■ ■
Mensch	- geringfügig temporäre bau- und betriebsbedingte Emissionen (Lärm) ➡ geringe Beeinträchtigung	■
Kultur- und Sachgüter	- eine Beeinträchtigung archäologischer Kulturgüter durch Bodenveränderungen, insbesondere Abgrabungen ist nicht auszuschließen, da dokumentierte archäologische Relevanzbereiche im unmittelbaren Umfeld liegen. ➡ ggf. geringe Beeinträchtigung von archäologischen Kulturgütern	■

Beeinträchtigung: ■ ■ ■ erheblich, ■ ■ mittel, ■ gering, keine -

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter stellen Konflikte dar. Die Beeinträchtigungen beziehen sich hauptsächlich auf das Schutzgut Boden, geringfügig auf die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild.

6.2.2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Weiterführung der Holzverarbeitung in gegenwärtiger Ausprägung unterbunden. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen weitergenutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten, ebenso keine deutliche Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes durch unstrukturierte Intensivackerflächen.

Eine Nichtdurchführung der Planung hat auch zur Folge, dass die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes mit Schwerpunkt Obst- und Gemüseanbau nicht gesichert ist. Durch die Holzverarbeitung und Holzlagerung können insbesondere die landwirtschaftlich wenig arbeitsaufwendigen Wintermonate den Familienbetrieb wirtschaftlich auslasten und die Beschäftigung nachhaltig sichern und ergänzen.

6.3 Zusammenfassende Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen und der vorhabenbezogenen Konflikte

In der Planung sind die gesetzlichen Vorgaben mit den wesentlichen Umweltschutzziele zu beachten. Das Vorhaben stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, weiterhin werden Schutzgüter von Natur und Landschaft beeinträchtigt. Die vorhabenbezogenen Konflikte sind im BP unter Berücksichtigung der Vorbelastungen konkret zu bewerten und zu bilanzieren sowie durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dem geplanten Standort des Vorhabens um einen umweltverträglichen Standort mit geringer bis mittlerer Konfliktintensität. Dies bestätigen neben der Auswertung der übergeordneten Planungen auch die Untersuchungen am Standort.

Der Standort ist für das Planvorhaben geeignet, insofern die o.g. Eingriffe und sonstigen vorhabenbezogenen Konflikte im BP berücksichtigt und bewältigt werden.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des BP Nr.64 „Holzverarbeitung Kospa“ ist eng mit dem landwirtschaftlichen Betrieb am Standort verbunden und ausschließlich auf diesen Betriebsflächen umsetzbar. Neben der Holzverarbeitung ist auch eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und Gebäude (Zwischenlager Saatgut und landwirtschaftliche Erzeugnisse) vorgesehen, welche eng mit den direkt angrenzenden Flächen der Gemüse- und Obsterzeugung in Verbindung stehen muss.

8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die 6. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und sind derzeit in paralleler Vorbereitung.

Nach aktuellem Stand können die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

8.1 Methodik

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Angaben der Bestandserfassung und -bewertung basieren auf der Auswertung vorliegender Planunterlagen (Umweltbericht zum Landschaftsplan (2009), Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021), des bereits im Entwurf erarbeiteten Umweltberichtes zum BP Nr.64 „Holzverarbeitung Kospa“ sowie eigenen Erhebungen. Weiterhin wurden die Luftbilder mit Stand 2015 und 2024 sowie Inhalte des Geoportals Sachsen ausgewertet.

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben erfolgte auf Grundlage des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Holzverarbeitung Kospa“ (04/2026) des Vorhabenträgers „Obst- und Gemüseanbau Max Rohkohl“ unter Berücksichtigung der Bestandssituation 2015 **vor** dem Beginn der Holzverarbeitung und Holzlagerung und der damit einhergehenden Veränderung der Ackerflächen zu Holzverarbeitungs- und Holzlagerflächen.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Durchführung einer projektbezogenen Überwachung (Monitoring) gelten die unter Kap. 4 und 5 aufgeführten Ziele des Umweltschutzes als maßgebliche Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird.

Das Erfordernis der Überwachung der Umweltauswirkungen bezieht sich insbesondere

- o auf die Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- o auf die Umsetzungskontrolle der Kompensationsmaßnahmen und
- o Erfolgskontrolle nach Abschluss der Maßnahmen.

Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Aufgrund der geringen artenschutzrechtlichen Relevanz des Gebietes ist keine ökologische Baubetreuung vorgesehen. Weiterhin ist kein Artenschutz-Monitoring für das Vorhaben durchzuführen, da es zum Zeitpunkt der Planung keine Anzeichen für den erheblichen Verlust von Lebensräumen/Lebensraumfunktionen gibt.

9 Zusammenfassung

Der zukünftige vorhabenbezogene BP Nr.64 „Holzverarbeitung Kospa“ am südlichen Ortsrand von Kospa widerspricht den Darstellungen des wirksamen FNPs der Stadt Eilenburg, weshalb dieser in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die vorgenommene Umweltprüfung zur Ermittlung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umweltbelange erfolgte durch Erfassung und Bewertung der Schutzgüter im Ist- und Planzustand einschließlich der Ermittlung der gegenwärtigen und prognostizierten Beeinträchtigungen und Konflikte.

Da auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung bereits umfangreiche und detaillierte Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des hier betrachteten Vorhabens vorgenommen wurden, wurde die Umweltprüfung zu den Auswirkungen der FNP-Änderung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt.

Das Änderungsgebiet umfasst Flächen des Betriebsgrundstücks des Vorhabenträgers auf einer Fläche von ca. 1,9ha, diese sind im wirksamen FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und sollen zukünftig als Sonderbaufläche in den FNP aufgenommen werden, um Planungsrecht für die weiterführende Bauleitplanung zur Ergänzung einer Holzverarbeitung zum ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zu schaffen.

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Neben Acker- und Gemüsebau sind seit 2025 kleinflächig Nutzpflanzungen und landwirtschaftliche Lagerflächen entstanden. Weiterhin umfasst das Plangebiet Teile eines befestigten Wirtschaftsweges.

In den übergeordneten Planungen sind auf der Vorhabenfläche keine besonderen Festsetzungen getroffen. In der zusammenfassenden Betrachtung ist das Plangebiet bezüglich der zuvor beschriebenen Umweltschutzgüter als überwiegend gering- bis mittelwertig und vergleichsweise konfliktarm einzustufen, da der Zustand bereits durch Vorbelastungen beeinträchtigt ist.

Die Prognostizierung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die FNP-Änderung Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben, welche insgesamt als gering-mittel eingestuft werden können. Als Beeinträchtigung wird die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung gesehen. Auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Mensch sind die Auswirkungen eher gering, sofern

die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung berücksichtigt werden. Auf Arten, Biotope und die biologische Vielfalt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, hier wird durch Anlage neuer und hochwertiger Biotop als Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungen im BP Nr.64 „Holzverarbeitung Kospa“ die gegenwärtige Lebensraumfunktion des Gebietes wiederhergestellt und ggf. sogar verbessert. Ebenso werden dadurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich des südlichen Ortsrandes minimiert.

Kultur- und Sachgüter sind im direkten Plangebiet nicht nachgewiesen. Da in räumlichen Zusammenhang archäologische Relevanzflächen bekannt sind, ist eine Beeinträchtigung archäologischer Kulturgüter durch Bodenveränderungen, insbesondere Abgrabungen nicht auszuschließen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Weiterführung der Holzverarbeitung in gegenwärtiger Ausprägung unterbunden. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Lagerflächen) weitergenutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten, ebenso keine deutliche Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes.

Insgesamt betrachtet, ist der Standort für das Planvorhaben geeignet. Die Eingriffe und sonstigen vorhabenbezogenen Konflikte können im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und bewältigt werden. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Nutzungsänderung ausgehen.

14.04.2026

J. Pöhlandt
Giersdorff Architekten