

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 017/FB4/2026/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.03.2026	nicht öffentlich
Ortschaftsrat	21.04.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.05.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 64 "Holzverarbeitung Kospa" - Billigung und
Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ vom 14.04.2026 (Anlagen 2 und 3) mit geändertem Geltungsbereich (Lageplan – Anlage 1) einschließlich des Entwurfs der Begründung vom 14.04.2026 (Anlage 4) inklusive Entwurf des Umweltberichts vom 14.04.2026 (Anlage 5) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Absatz 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Am Standort Zur Mühle 6 in Kospa betreibt die Firma „Gärtner Max“ einen Gartenbaubetrieb. Zusätzlich wird im größeren Umfang Stammholz zu Brennholz verarbeitet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf der Grundlage von § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert, die Holzverarbeitung als gewerbliche Tätigkeit aber nicht.

Es liegt die Baugenehmigung Nr. 31/22 vom 11.08.2022 für 2 Lagerhallen für Landmaschinen, Geräte und Anbauerzeugnisse sowie für zwei Folientunnel und einen Holzlagerplatz vor. Als Nebenbedingung wurde festgelegt, dass die Lagerung und Verarbeitung von Baumstämmen nur als ein dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnetes, sogenanntes mitgezogenes Gewerbe zulässig ist. Außerdem wurde geregelt, dass der Holzhandel nur solange existieren kann, wie es den Landwirtschaftsbetrieb gibt.

2. Planungserfordernis

Aktuell werden größere landwirtschaftliche Flächen zur Holzlagerung zweckentfremdet. Die Holzverarbeitung und -lagerung in den vom Betreiber ausgeübten Größenordnungen ist ohne Regelung der Bodennutzung über einen Bebauungsplan (B-Plan) auf Landwirtschaftsflächen nicht zulässig. Um die ausgeübte Nutzung dauerhaft zu sichern, ist eine Umwandlung der Landwirtschaftsflächen in Bauflächen notwendig.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Parallel zum B-Plan-Verfahren erfolgt daher die 6. Änderung des FNP. Die Fläche soll zukünftig als Sondergebietsfläche dargestellt werden.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Kospa, umfasst die Flurstücke 53/45 und 53/46 sowie Teile von 53/43, 53/17, 53/18 und 50/1 der Flur 1 der Gemarkung Kospa-Pressen und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha.

4. Planziel

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Lagerung und Verarbeitung von Holz. Aufgrund des konkreten Vorhabens soll ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden. Die Bestandteile dieser Planung sind ein Vorhaben- und Erschließungsplan, eingebettet in einen B-Plan, sowie der zur Sicherung der Planung erforderliche Durchführungsvertrag.

Den Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden B-Plans fasste der Stadtrat bereits am 01.07.2024 (Beschluss Nr. 31/2024, Lageplan – Anlage 1 zur Begründung zur Drucksache). Gegenüber diesem Beschluss wurde der Geltungsbereich in südliche Richtung um weitere Flächen, u.a. für Holzlagerung und Ausgleichsmaßnahmen erweitert.

Schwerpunkte der Planung sind:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Lagerung und Verarbeitung von Holz,
- Ausbau des in Anspruch genommenen Teil des Feldwegs entsprechend den Anforderungen des Schwerlastverkehrs,
- Sicherung der Löschwasserversorgung und Niederschlagswasserentsorgung.

5. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans erfolgt im regulären zweistufigen Verfahren nach BauGB. Die erste Stufe, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurde im Zeitraum vom 21.02. bis 24.03.2025 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 20.03.2025 in Form einer Informationsveranstaltung statt.

In den Stellungnahmen wurden keine schwerwiegenden Probleme geäußert. Die Auswertung ist aus dem in der Anlage 1 zur Begründung zur Drucksache beigefügten Protokoll ersichtlich.

6. Voraussichtliche Terminkette

04.05.2026	Offenlagebeschluss
21.05.2026	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt
29.05. – 03.07.2026	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
17.08.2026	Vorberatung Abwägungs- und Satzungsbeschluss
07.09.2026	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Rechtskraft der Satzung erfolgt in Abhängigkeit der Genehmigung der 6. Änderung des FNP.

Anlagen

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – B-Plan-Entwurf vom 14.04.2026
- Anlage 3 – Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.04.2026
- Anlage 4 – Entwurf der Begründung vom 14.04.2026
- Anlage 5 – Entwurf des Umweltberichts vom 14.04.2026

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

- Anlage 1 zur Begründung zur DS – Lageplan zum Beschluss Nr. 31/20024
- Anlage 2 zur Begründung zur DS - Protokoll zur Auswertung der Stellungnahmen vom 17.04.2026

finanzielle Auswirkungen

ja ☐

nein ☒

Im städtebaulichen Vertrag vom 19.08.2024 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans anfallenden Kosten.

Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen muss, verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle mit der Erschließung des Vorhabengebiets und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen verbundenen Kosten zu übernehmen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Ortschaftsrat	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	