

Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

18/2026 vom 04.05.2026

(öffentlich)

6. Änderung des Flächennutzungsplans Eilenburg – Billigung und Offenlagebeschluss

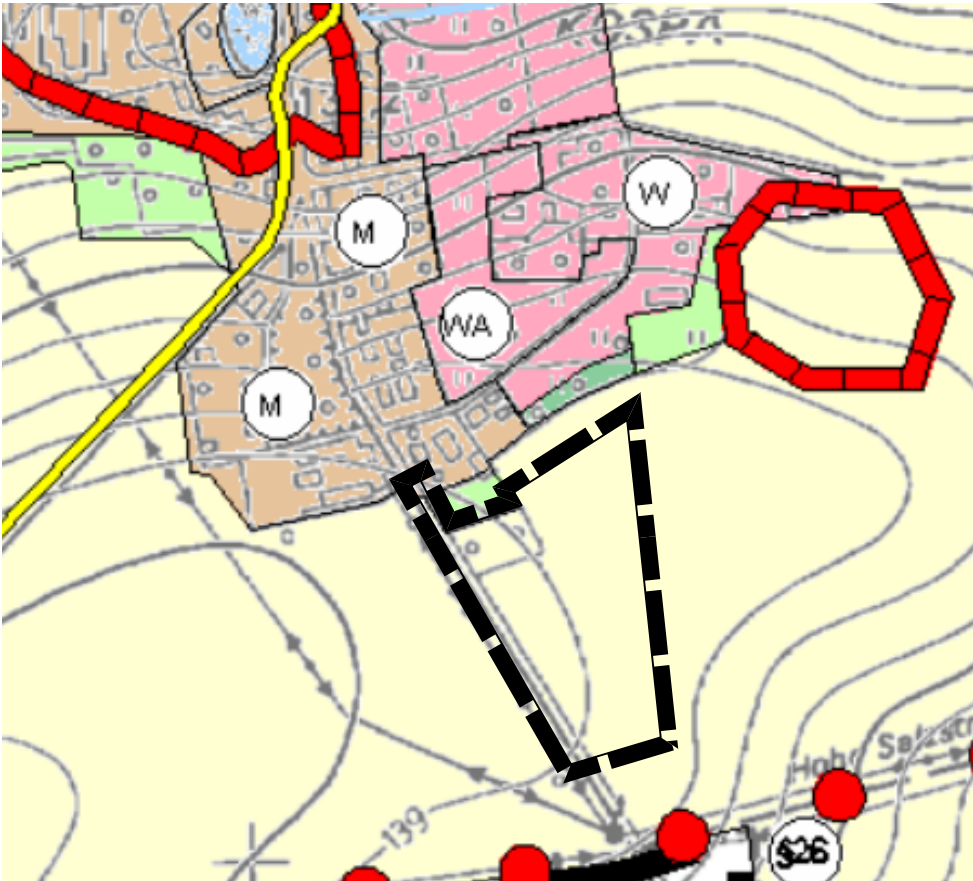
1. Der Stadtrat billigt den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Eilenburg vom 14.04.2026 (Anlage 1) einschließlich der Begründung (inklusive Umweltbericht) vom 14.04.2026 (Anlagen 2 und 3) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu den genannten Planunterlagen erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Abstimmungsergebnis

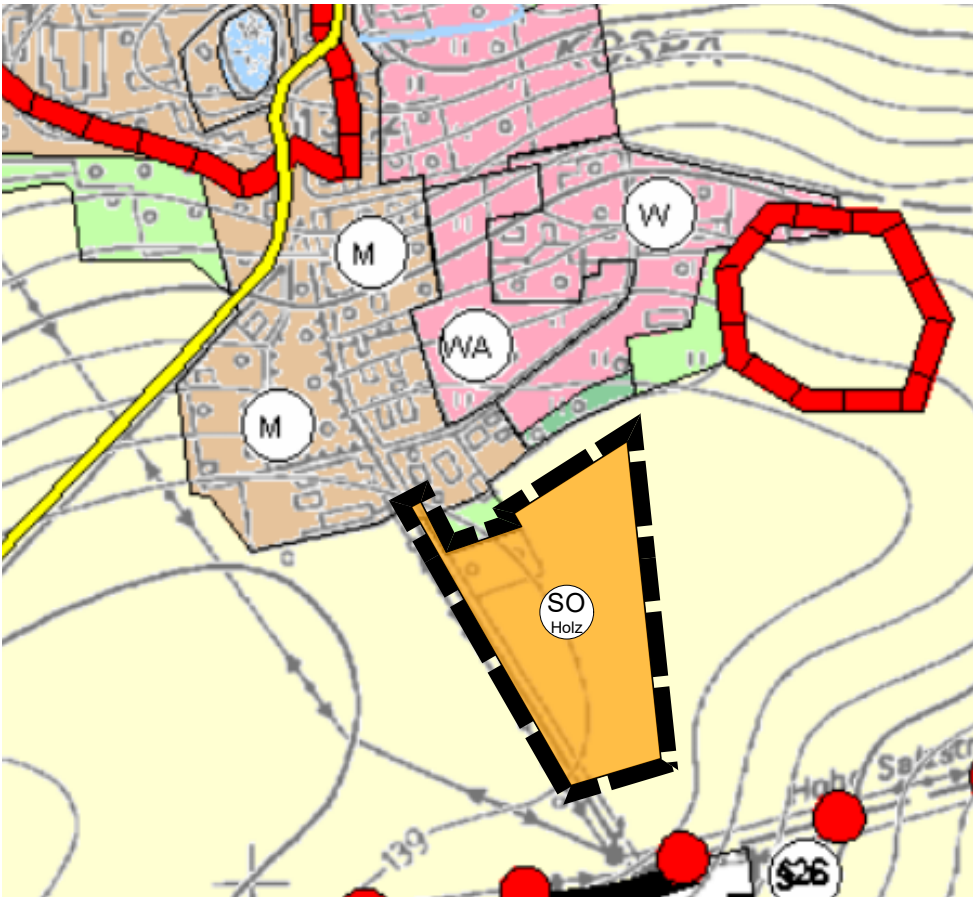
18	Ja
0	Nein
0	Enthaltung
0	Befangen
5	Abwesend

Planausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
der Stadt Eilenburg mit Darstellung des Geltungsbereichs der 6. Änderung



Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Stadt Eilenburg mit Änderungsbereich
(Maßstab 1:5000)

Planausschnitt mit Darstellung der 6. Änderung



Flächennutzungsplan, Planausschnitt mit Änderungsbereich (Maßstab 1 : 5.000)

Planzeichenerklärung

Es gelten die Planzeichen des wirksamen Flächennutzungsplans
der Stadt Eilenburg, wirksam seit dem 20.11.2009

Maßgebliche Planzeichen für den Geltungsbereich
der 6. Änderung

- Flächen für die Landwirtschaft, Ackerland
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- SO Holz
Sonderbaufläche
(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO
Zweckbestimmung: "Holzverarbeitung und Holzhandel"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Verfahrensvermerke

Anlage 1 zur DS Nr. 018/FB4/2026/1
und Beschluss 18/2026 vom 04.05.2026

1. Die Stadt Eilenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom
die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Eilenburg, den
(Siegel) Ralf Scheler
Oberbürgermeister

2. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben der höheren
Verwaltungsbehörde vom mit AZ genehmigt.

Torgau, den.....
(Siegel) Landratsamt
Landkreis Nordsachsen

3. Es wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen
Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt,
Eilenburg, den
(Siegel) Ralf Scheler
Oberbürgermeister

4. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt
Eilenburg sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von
jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am
..... im Amtsblatt der Stadt Eilenburg gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt
gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-
und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf
dieRechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von
Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg ist mit der Bekanntmachung
wirksam geworden.

Eilenburg, den
(Siegel) Ralf Scheler
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

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;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November
2017 (BGBl. I 3786), 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
(Planzeichenverordnung -PlanzV) I 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.

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.



6. Änderung des
Flächennutzungsplans
Eilenburg

6. Änderung des
Flächennutzungsplans der
Stadt Eilenburg

Plan-Nr.	01	
Maßstab	1:5000	GA.23.24
Datum	14.04.2026	bea./gez. JP
planaufstellende Kommune	STADTVERWALTUNG EILENBURG Markt 1 04838 Eilenburg	
Entwurfs- verfasser	GIERSDORFF ARCHITEKTEN Bergstraße 6 04838 Eilenburg T 03423/600616 F 03423/600615	
Plangrundlage	Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 04/2025), Landesdirektion Sachsen Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)	
Plangröße	A3	

ENTWURF

Projekt:

Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg

6. Änderung

Textteil 1 Begründung

planaufstellende Kommune: Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Phase: Entwurfsplanung

Arbeitsstand: 14.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Inhalt der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Ziel	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	4
2	Planungsverfahren	5
3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
3.1	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.2	Übergeordnete Planungen	7
3.3	Landesentwicklungsplan Sachsen	8
3.4	Regionalplan Leipzig-West Sachsen	9
3.5	Flurneuordnung	10
3.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
4	Technische Infrastruktur und Verkehrserschließung	10
4.1	Verkehrserschließung	10
4.2	Versorgung	10
4.3	Entsorgung	11
5	Naturschutz und Landschaftspflege	11
6	Form der Genehmigungsunterlage	11
7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
8	Gesetzliche Grundlagen der Planung	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Auszug FNP mit Lage des Änderungsbereichs	5
Abb. 2: Änderung des FNP im Bereich des B-Plans Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa.....	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensablauf	6
-----------------------------------	---

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Notwendigkeit, die räumliche Entwicklung der Gemeinde an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen anzupassen. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung der Fläche Holzverarbeitung und Holzhandel am südlichen Ortsrand von Kospa als sonstiges Sondergebiet „Holzverarbeitung Kospa“

Für die Große Kreisstadt Eilenburg liegt der am 29.06.2009 genehmigte und am 20. 11. 2009 bekanntgemachte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Darin ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt.

- Die 1. Änderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 38 „Zum Landwirt“ (rechtswirksam 04.03.2016).
- Die 2. Änderung erfolgte unter anderem aufgrund der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel sowie der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Grünen Fink“ (rechtswirksam 29.09.2017).
- Die 3. Änderung des FNPs erfolgte parallel zur Aufstellung des BPs Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Areals als Standort für den Fahrzeughandel zu schaffen (rechtswirksam 27.09.2019).
- Die 4. Änderung des FNPs betrifft 2 Änderungsbereiche. Ziel ist die Errichtung eines Solarparks durch die Aufstellung des BPs Nr. 62 „Photovoltaik Oberförsterwerder – Ost sowie die Schaffung von Baurecht für 7 Wohngrundstücke mit dem B-Plan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ (rechtswirksam 26.03.2026).
- Die 5. Änderung des FNPs betrifft den Bereich des ehemaligen Dermatoid-Werkes, für den parallel das BP-Verfahren Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ läuft. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (das Verfahren läuft noch).

Die 6. Änderung des FNPs erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“. Die 6. Änderung des FNPs ist erforderlich, weil die gegenwärtigen und geplanten Nutzungen der Flächen den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung und Erweiterung des Standorts für die Holzverarbeitung zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Der FNP wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Ziel des BPs Nr. 64 ist es, die derzeitige Fläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Holzhandel und Holzverarbeitung zu erweitern.

Bisher waren die Lagerung und Verarbeitung von Brennholz auf den Flächen der Flurstücke 53/45 und 53/43 als mitgezogenes, dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnetes Gewerbe als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig. Inzwischen hat sich dieser gewerbliche Anteil des landwirtschaftlichen Betriebes vergrößert und entspricht nicht mehr dem §35 (1) Satz 1, da die Holzverarbeitung nicht mehr nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Durch die Ausweisung der Flächen am südlichen Ortsrand von Kospa/Stadt Eilenburg als Sonderbaufläche für Holzverarbeitung und Holzhandel soll die Weiterführung der Holzverarbeitung baurechtlich zuzulassen werden.

Das Gebiet wird in der 6. Änderung des FNPs auf einer Fläche von ca. 1,9ha als geplante Sonderbaufläche „Holzverarbeitung Kospa“ dargestellt. Die Änderung betrifft hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen (Acker).

Das Verfahren für den BP wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr.31/2024 vom 01.07.2024 begonnen. Im März erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, weiterhin fand am 20.03.2025 eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Obst- und Gemüseanbau Max Rohkohl betreibt seit 2016 in Eilenburg/OT Kospa einen Land- und Forstwirtschaftsbetrieb im Haupterwerb.

Auf den derzeitigen Flächen der Holzverarbeitung und Holzlagerung, welche sich in direktem Anschluss und im betrieblichen Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Flächen befinden, ist die Errichtung von 2 Lagerhallen und 2 Unterständen/Produktionshallen zur Holzverarbeitung geplant. Weiterhin sollen Hofflächen befestigt und weitere Holzlagerplätze geschaffen werden.

Es besteht das städtebauliche Erfordernis, die vorhandene Flächennutzung für Holzverarbeitung und Holzhandel im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs als Sonderbaufläche Holzverarbeitung (Holz) auszuweisen und die gegenwärtige Nutzung zu legalisieren sowie Erweiterungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Existenz des Familienbetriebes wurde durch die Stadt Eilenburg für diesen Bereich das Planverfahren für einen vorhabenbezogenen BP „Holzverarbeitung Kospa“ eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasst auf ca. 1,9 ha gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen und Teile eines Feldweges am Ortsrand von Kospa. Der Geltungsbereich schließt die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein.

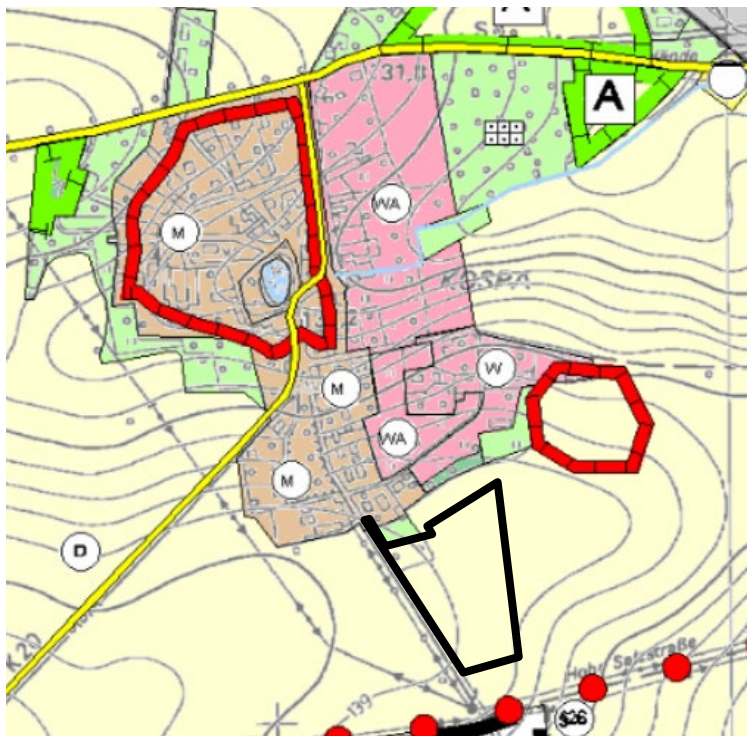


Abb. 1 Auszug FNP mit Lage des Änderungsbereichs
Quelle: www.geoportal-sachsen.de; 2025

2 Planungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB werden gleichzeitig mit der Aufstellung des BPs Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ die Änderung des FNP der Stadt Eilenburg im Parallelverfahren durchgeführt.

Aufgrund des konkreten Vorhabens wird ein vorhabenbezogener BP aufgestellt. Mit dem BP Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Nebengewerbes geschaffen.

Für die Aufstellung des BPs ist das normale Verfahren nach § 30 BauGB anzuwenden, d. h. eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, weil diese schon im Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 64 durchgeführt wurde.

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am 01.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ gefasst.

Verfahrensschritte zur 6. Änderung des FNP:	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Beschluss über die 6. Änderung des FNP und ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB	01.07.2025
2. Frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Bürger (entfällt, da zum BP-Vorentwurf Nr.64 bereits eine entsprechende Beteiligung erfolgte)	§§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB	entfällt
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung	§ 3(2) Abs. 2 BauGB	
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht	§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und dem Umweltbericht	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung, Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. Einreichung zur Genehmigung beim Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten der 6. Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung	§ 6 Abs. 5 BauGB	

Tabelle 1: Verfahrensablauf

3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Mit der vorliegenden Planung werden die Entwicklungsabsichten der Stadt Eilenburg gemäß dem wirksamen FNP für den Änderungsbereich nicht vollumfänglich erfüllt. Im geplanten Änderungsbereich wird die Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 1). Demnach kann der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden.

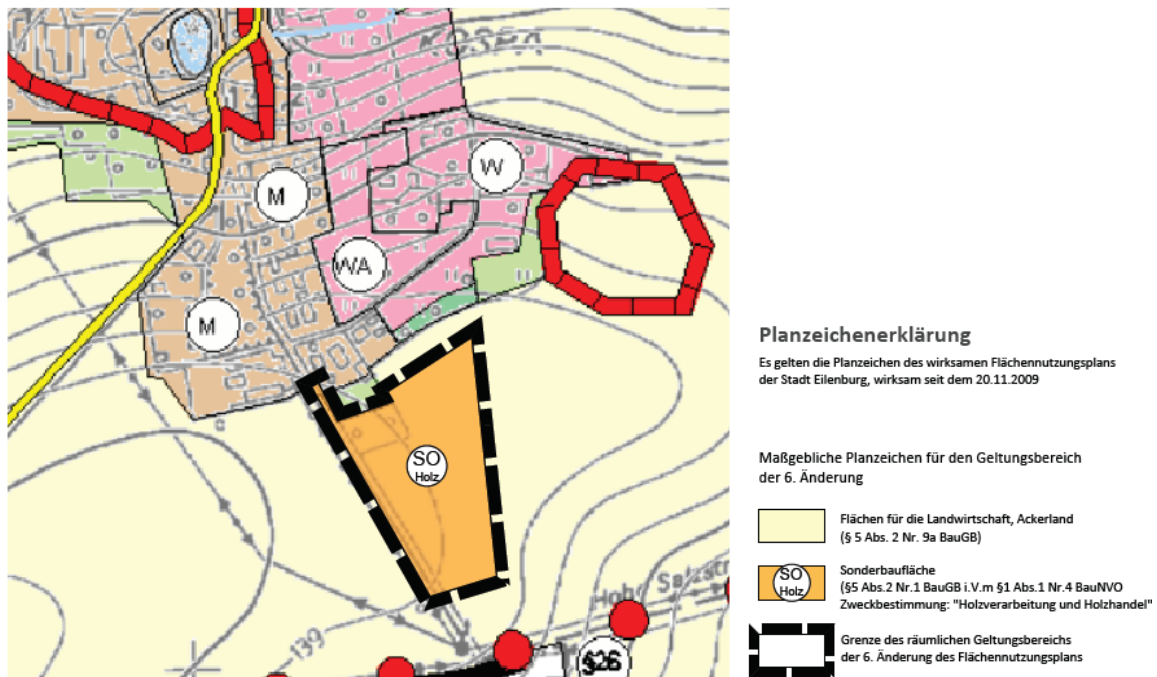


Abb. 2: Änderung des FNP im Bereich des BPs Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“

3.1 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung als Flächen für Holzverarbeitung und Holzlagerung in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Familienbetrieb wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich der 6. Änderung des FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für die Nutzung Holzverarbeitung („SO Holz“) dargestellt.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes wird die Weiterführung und Erweiterung der Holzverarbeitung als gewerbliche Ergänzung am Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes baurechtlich zugelassen und auf die Dauer des Bestehens der Holzverarbeitung und des Holzhandels beschränkt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen BPs 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-Westsachsen, die vorhabenrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) und des Regionalplans Leipzig-Westsachsen (2021) sind zu berücksichtigen.

3.3 Landesentwicklungsplan¹ Sachsen

Die Stadt Eilenburg liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplans Sachsen. Dieser ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Mit dem Vorhaben werden folgende Grundsätze des Landesentwicklungsplanes verfolgt:

Grundsatz 1.2.3

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen.

Die Errichtung eines Standortes der Holzverarbeitung als wirtschaftliche Ergänzung eines Landwirtschaftsbetriebes entspricht diesem Ziel und wird langfristig den landwirtschaftlichen Haupterwerb unterstützen und Arbeitskräfte sichern. Regionale Kreisläufe werden unterstützt.

Grundsatz 2.2.2.5

Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Diese umfassen auch die betriebswirtschaftlichen Belange und Maßnahmen im Plangebiet zur Erhaltung der agrarstrukturellen Vielfalt, unter anderem durch eine entsprechende Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die Vermarktung ihrer Produkte sowie die hierfür erforderlichen technischen und sonstigen Infrastrukturen und Dienstleistungen.

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

3.4 Regionalplan Leipzig-West Sachsen²

Der Regionalplan konkretisiert den Landesentwicklungsplan weiter. In ihm werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Region Leipzig-West Sachsen weiter vertieft. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können.

Durch folgende Grundsätze wird das geplante Vorhaben der 6. Änderung des FNP unterstützt:

(G1.1.12) Im Raum Eilenburg sollen die naturnahen Erholungslandschaften der Dübener Heide und der Muldenaue weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die günstigen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und umweltgerechte Land- und Forstwirtschaft nachhaltig genutzt werden

(G2.3.1.1) Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten sollen genutzt werden. Im ländlichen Raum sollen die regionalen Verflechtungsbeziehungen von der Landwirtschaft über die Verarbeitung durch die Ernährungswirtschaft bis zum regionalen Absatz und zur Vermarktung in der Tourismus- und Gesundheitswirtschaft ausgebaut und intensiviert werden.

Gemäß Grundsatz (G) 4. 2. 1. 1 soll die Landwirtschaft so erhalten und entwickelt werden, dass sie nachhaltig ihre Aufgaben zur Sicherung von Wertschöpfung und Einkommen im ländlichen Raum, zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und der Wirtschaft mit Rohstoffen, zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt, zur Kulturlandschaftspflege und Erholungsvorsorge sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien wahrnehmen kann.

Mit dem BP Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen. Holz gewinnt als nachwachsender Rohstoff zunehmend an Bedeutung und in diesem Zusammenhang müssen regional Möglichkeiten zur Lagerung und Verarbeitung des Holzes geschaffen werden. Die Gewinnung erneuerbarer Energie aus Holz steht in engem Zusammenhang mit dessen Aufbereitung und unterstützt gleichzeitig einen landwirtschaftlichen Betrieb und die regionale Versorgung mit Brennholz.

² Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen. Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021)

3.5 Flurneuordnung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Kospa-Pressen. Dieses ist seit dem 09.12.1998 in Bearbeitung und ist erst mit Rechtskraft des Flurbereinigungsplans abgeschlossen.

3.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet „Wölperener Torfwiese“ ist ca. 1300m entfernt, weitere Schutzgebiete wie FFH Kämmereiforst, SPA Kämmerei Forst und Leineaue, FFH Vereinigte Mulde und Muldenauen sind >2km entfernt.

Schutzgebiete nach Wasserrecht sind ebenfalls nicht betroffen. Die Trinkwasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Wedelwitz ist >2km entfernt.

Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind für den Änderungsbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des FNP sind keine erheblichen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befinden sich archäologische Relevanzbereiche, welche nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-34460-04], mittelalterliche Altstraße [D-24890-03]).

4 Technische Infrastruktur und Verkehrserschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich wird über die Ortsstraße „Zur Mühle“ erschlossen. Diese ist bis zum nördlichen Anschluss des Plangebietes ausgebaut. Der sich anschließende ungebunden befestigte Feldweg ist Teil des Plangebietes und wird gegenwärtig schon als Zufahrt zu den Betriebsflächen genutzt.

4.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Trinkwasser erfolgt bereits über die Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen bzw. über das sich nördlich anschließende Betriebsgrundstück.

Für eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Sorge zu tragen.

4.3 Entsorgung

Das Plangebiet ist nicht schmutzwassertechnisch erschlossen. Schmutzwasser fällt auch zukünftig nicht an, eine weitere Erschließung mit Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist nicht geplant. Regenwasser soll innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die ausreichende Dimensionierung der Anlage und ggf. erforderlichen Behandlung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan zu ermitteln. Ziel ist, das anfallende Regenwasser über flache Mulden innerhalb des Plangebietes zu versickern.

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 6. Änderung des FNP ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind (Teil 2 Umweltbericht). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6 Form der Genehmigungsunterlage

Der FNP einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des FNPs geregelt.

Zur 6. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg wird ein Planausschnitt des betroffenen Gebiets mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 6. Änderung des FNP keine erneute Bekanntmachung des FNPs in der Fassung, die er durch die 6. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

8 Gesetzliche Grundlagen der Planung

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (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 (BNatSchG)

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;

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) 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;

14.04.2026

J. Pöhlandt
Giersdorff Architekten

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.

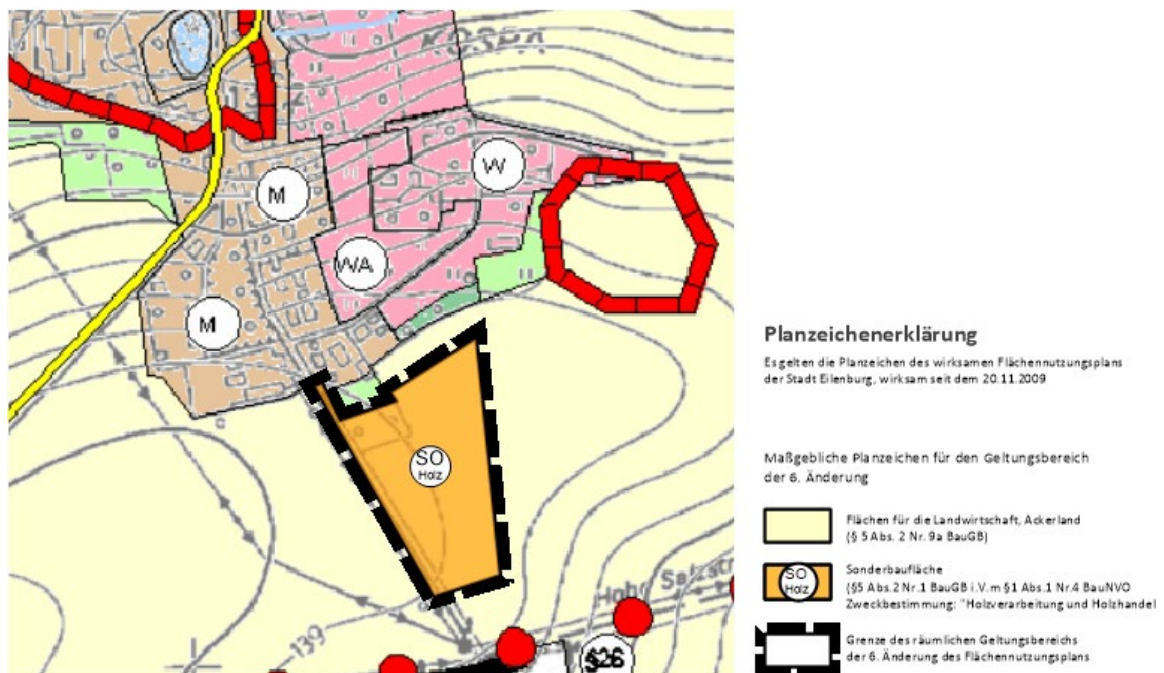


Abb.: 1: Planausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Eilenburg mit Geltungsbereich 6. Änderung

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)

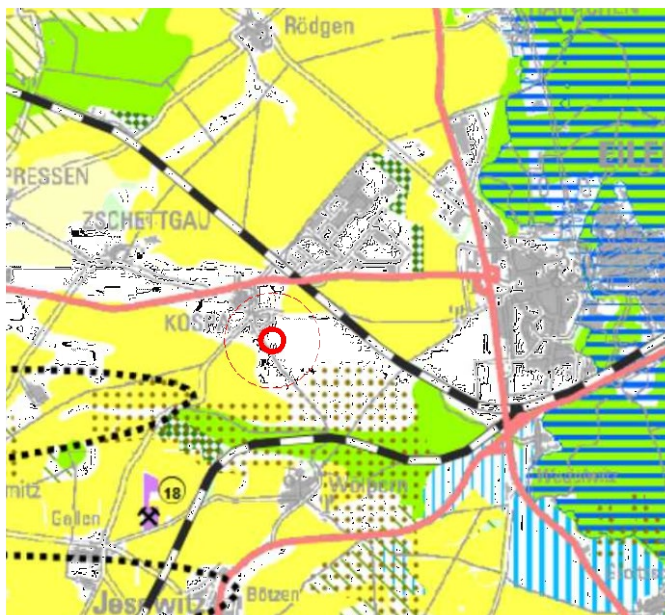
Die Versiegelung von Feldwegen ist zu minimieren. Vorhandene Wegraine sollen erhalten werden. Die Anlage landschaftstypischer Wegraine oder von Randstreifen (zum Beispiel Ackerrandstreifen, Blühstreifen) ist anzustreben.

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 (Geräuschimmissionen 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 Biotope 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