

Große Kreisstadt Eilenburg

Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg

Begründung

Bearbeitung:

Entwurfsatelier für Architektur und Stadtplanung
Windorfer Str. 25 c in 04229 Leipzig
Dipl.- Architektin Tatjana Larisch

Umweltbericht Teil 2 (Anlage)
Büro für Landschaftsplanung
Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann
Friedrichshöhe 4 in 04838 Eilenburg

Stand: 24.07.2026

Inhalt

1. Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
2. Beschreibung des Vorhabens	3
3. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	4
4. Übergeordnete Planungen.....	4
4.1. Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013.....	4
4.2. Regionalplan Leipzig-West Sachsen (verbindlich seit 16.12.2021)	4
5. Geschützte Gebiete	5
6. Darstellung im wirksamen FNP	5
7. Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
8. Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	6
9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	6
10. Form der Genehmigungsunterlage	6
11. Gesetzliche Grundlagen der Planung	6
12. Verfahrensschritte.....	7
Anlage: Umweltbericht vom 24.07.2026	8

1. Anlass und Inhalt der Planänderung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll die bisher vollständig als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Planfläche des ehemaligen Dermatoid-Werkes für unterschiedliche Nutzungen städtebaulich aufgewertet werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Ehemaliges Dermatoid-Werk“ als GE_E-1 bezeichnete Baufläche wird in die 5. Änderung übernommen. Östlich davon schließen sich, ein Urbanes Gebiet (MU), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und, außerhalb der bisherigen Planfläche, eine Aufforstungsfläche an.

Der FNP der Stadt Eilenburg wurde am 29.06.2009 genehmigt und trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft.

Die 5. Änderung des FNP erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ der Stadt Eilenburg. Sie ist erforderlich, weil die im Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ getroffenen Festsetzungen, bis auf die nachrichtliche Übernahme des GE-1, den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Das Gebiet der 5. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha. Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Aufforstung) sind innerhalb des Plangebietes, vorwiegend auf der im FNP ausgewiesenen Grünfläche angeordnet.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost, am nördlichen Ortsrand, in der Flur 42 der Gemarkung Eilenburg. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“ mit dem Altarm der Mulde. Nordöstlich des Plangebietes liegt das rekultivierte Gelände der Deponie Oberförsterwerder I, das teilweise als Solarpark genutzt wird. Im Westen schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die westlichen und nördlichen Randbereiche des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Mulde. Der östliche Teil des Plangebietes (Flurstück 2/11, Flur 42 der Gemarkung Eilenburg) ist vorwiegend rekultiviertes Kippengelände. Im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes befinden sich u.a. Gewerbe- und Wohngrundstücke. Die südliche Begrenzung des Plangebietes verläuft entlang der Ernst-Mey-Straße.

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in diesem Stadtbereich verfolgt die Stadt Eilenburg das Ziel, das ehemalige Betriebsgelände für eine Mischnutzung zwischen Gewerbe und Wohnen aufzuwerten und städtebaulich neu zu ordnen.

Folgende Ziele sollen mit der Planänderung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 24 und des östlichen Randbereiches erreicht werden

- Abbruch und Beräumung des ruinösen Baubestandes, Beseitigung von Gefährdungen
- Schaffung von Bauflächen für Gewerbe und Wohnen
- Beachtung und Erhalt des Natur- und Landschaftsraumes, Nachnutzung einer ehemaligen Kippenfläche zur Anpflanzung von Bäumen



Abb. 1 Lage des Plangebietes in der Stadt Eilenburg

3. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Art der geplanten Nutzungen wird als Gewerbegebiet, Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO sowie mit Aufforstungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2013

Gliederungspunkt III (Ziele und Grundsätze der Raumordnung)

Die Stadt Eilenburg ist im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen ein Mittelzentrum (Z 1.3.7. LEP 2013).

Nach Z 2.2.1.7 LEP 2013 sind „brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

Die geplante Umnutzung der Industriebrache für Gewerbe und Wohnen entspricht diesen Zielen.

4.2. Regionalplan Leipzig-Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021)

Der Regionalplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. 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 natür-

lichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß Pkt. 2.2. Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele zu beachten:

Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Z 2.2.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Die geplante Nutzungsmischung der 5. Änderung des FNP und die Gebietszuordnung entspricht diesen Zielen.

5. Geschützte Gebiete

Die geschützten Gebiete des Standortes sind im Teil 2 / Umweltbericht ausgewiesen und bewertet. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes liegt teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ (Verordnungen Rat des Bezirks Leipzig 15.2.1963, Landratsamt Nordsachsen 24.7.2013). Nordwestlich des Plangebietes liegen weiterhin

- das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 20.12.2001, zuletzt geändert 11.4.2007)
- die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldenaue“, (Grundsatzverordnung 26.11.2012)
- das Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 27.10.2006).

6. Darstellung im wirksamen FNP

Im wirksamen FNP der Stadt Eilenburg ist die Planfläche als Gewerbegebiet und die östliche Erweiterungsfläche des Plangebietes als Grünfläche dargestellt.

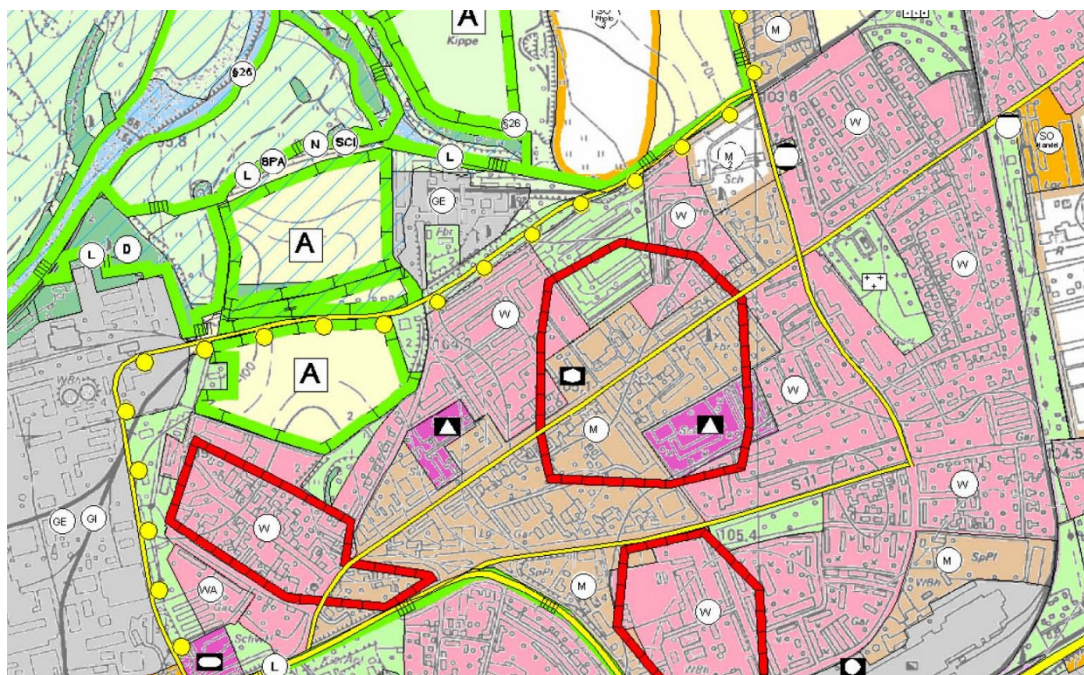


Abb. 2 Auszug aus dem FNP der Stadt Eilenburg (ohne Maßstab)

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 5. 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.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der Begründung.

8. Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Gemäß Stellungnahme des AZV Mittlere Mulde vom 01.09.2025 ist im aktuellen und zukünftigen Abwasserbeseitigungskonzept keine Erschließung für die geplanten Baugebiete vorgesehen, so dass die vorhandene dezentrale Abwasserentsorgung für Baumaßnahmen im Plangebiet bestehen bleibt muss. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Neubewertung der Gefahrenlage der im SALKa ausgewiesenen Altlasten für das Schutzgut Mensch, durch die Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH, kann grundsätzlich nicht von einer Altlastenfreiheit im Sinne § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. Die im Gutachten genannten Handlungsempfehlungen für die teilweise Nutzungsänderung (Wohnen) weisen jedoch aus, dass keine Sofort- und weiterführende Maßnahmen zur Gefahrenforschung (Detailuntersuchung) aus altlastenfachlicher Sicht erforderlich sind. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind folgende Hinweise zur Beachtung der Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Nutzpflanze → Mensch aufgenommen worden.

Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung bzw. als Hausgarten vorgesehen sind, sind mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken. Die Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschichten haben die jeweilige Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung zu berücksichtigen.

Die Mächtigkeit des Materials soll auf

- Freiflächen mindestens 50 cm
- im Bereich von Nutzgärten mindestens 60 cm
- im Bereich der Pflanzgruben von Obstbäumen mindestens 1 m betragen

10. Form der Genehmigungsunterlage

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

Zur 5. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg muss nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und eine sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht werden.

11. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

Bundesimmissionsschutzgesetz i.d. Fass. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. IS. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. IS.348)

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

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.01.2026 (BGBl. I S. 4)

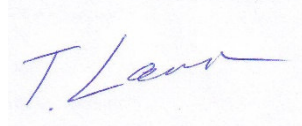
12. Verfahrensschritte

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ die 5. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 5. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Bürger	§§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB
2. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
3. Beschluss des Stadtrates zur öffentlichen Auslegung	
4. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Prüfung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung Beschluss zur erneuten Offenlage	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
7. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	§ 3 Abs. 2 BauGB

9. Prüfung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
10. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
11. Einreichung zur Genehmigung durch den Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
12. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB
13. in Kraft treten der 5. Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB



Tatjana Larisch
Dipl.-Architektin

Anlage: Umweltbericht zur 5. Änderung FNP vom 24.07.2026