

Große Kreisstadt



Umweltbericht zu 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand 24. Juli 2026

Bearbeitung: Atelier Larisch
Windorfer Str. 25c in 04229 Leipzig

Umweltbericht: Büro für Landschaftsplanung
Dipl. Geogr. Sabine Schlenkermann
Friedrichshöhe 4 in 04838 Eilenburg
Ruf 03423 603098
www.schlenke-landschaftsplanung.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	4
1.1.1	Schutzgebiete.....	4
1.1.2	Bauleitplanung.....	5
2	Bestandsaufnahme, Landschaftsökologische Grundlagen	6
2.1	Abiotik	6
2.2	Kampfmittelbelastung.....	7
2.3	Altlasten	7
2.4	Wasser.....	8
2.4.1	Oberflächenwasser	8
2.4.2	Grundwasser	9
2.4.3	Wasserver- und -entsorgung.....	9
2.5	Klima und Luft.....	10
2.6	Mensch	10
2.7	Flora	11
2.7.1	potentielle, natürliche Vegetation.....	11
2.7.2	Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid Werk.....	11
2.7.3	Altarm - Lebensraumtyp 3150 eutrophe Stillgewässer	12
2.7.4	Grünland und Acker	13
2.7.5	Bäume und Gehölze	13
2.7.6	Wald	14
3	Planung.....	15
3.1	Baugrund / Boden / Altlasten.....	15
3.1.1	Baugrund	16
3.1.2	Boden.....	16
3.2	Regenwasser, Abwasser	17
3.3	Oberflächenwasser	17
3.4	Mensch / Immissionsschutz	18
3.4.1	Gewerbelärm	19
3.4.2	Verkehrslärm	19
3.4.3	Schallschutzmaßnahmen	19
3.5	Mensch / Landschaftsbild	19
3.6	Arten und Biotope	20
3.6.1	Schutzgebiete.....	20
3.6.2	Altarm.....	20

3.6.3	Waldumwandlung	21
3.6.4	Bauliche Entwicklung	21
4	Landschaftsplanerische Maßnahmen	23
4.1	Nachrichtliche Übernahme.....	23
4.2	Textliche Darstellungen	23
5	Zusammenfassung.....	25
6	Literatur & Quellen.....	28
6.1	Abkürzungen.....	29

Abbildungen, Karten und Tabellen

Abb. 1	HQ100 und Naturschutzgebiete Muldenaue Eilenburg.....	5
Abb. 2	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg, 20.11.2009.....	5
Abb. 3a	festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100	8
Abb. 3b	Auszug Hochwasserrisikokarte HQ200, 2021	8
Karte 4	Landschaftsplanerische Maßnahmen	22

1 Einleitung

1a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Darstellungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg soll das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene ehemalige Dematoidwerk für unterschiedliche Nutzungen erschlossen werden. Dafür hat der Stadtrat von Eilenburg am 7.3.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ beschlossen. Hier ist der Abbruch der Industriearuine und der Bau von Wohngebäuden geplant. Das Plangebiet liegt in der Stadt und Gemarkung Eilenburg, Flur 42 und umfaßt die Flurstücke 2/7, 2/10, 2/11, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 4/6, 4/11 sowie die angrenzende Uferstraße mit 6,1 ha.

Das Plangebiet wird von der Ernst-Mey-Straße im Süden, Gehölzen im Südwesten, dem Mulde-Altarm im Norden, einer Solaranlage im Nordosten, Acker im Westen und Osten begrenzt. Das Grundstück wird von der Uferstraße erschlossen.

1.1 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

1b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten Bereich sind in §1 BNatSchG festgeschrieben. Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen in §2 BNatSchG.

Boden ist in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen. (siehe auch: sächsches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz). Gemäß §2 BBoSchG erfüllt Boden natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in §1 (6) Nr. 1 BauGB geregelt, §1a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß §2 (4) BauGB, §2a BauGB und Anlage 1 BauGB. Landschaftsplanerische Belange werden insbesondere durch §5 (2) BauGB Nr. 5, 6, 7, 9, 10 festgesetzt.

1.1.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet umfaßt 6,076ha, davon liegen 1,385ha an der Uferstraße im Westen sowie im Norden im Überschwemmungsgebiet der Mulde (HQ100, in Abb. 1 [blau gestreift](#)). Der Mulde-Altarm im Norden ([blau](#)) ist ein geschütztes Biotop (§21 SächsNatSchG, §30 BNatSchG).

Nördlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ an, der Altarm und Randflächen liegen im LSG (Abb. 1 **grün Raute**, Verordnungen Rat des Bezirks Leipzig 15.2.1963 & Landratsamt Nordsachsen 24.7.2013).

Abb. 1 HQ100 und Naturschutzgebiete Muldenaue Eilenburg, RAPIS-Sachsen 18.4.2022



Nordwestlich des Plangebietes liegt das 1.453ha umfassende 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“, EU-Melde-Nr. 4340-302, mit 5.905ha (Grundsatzverordnung 26.11.2012) und Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium

Leipzig 27.10.2006). Alle drei sind in Abb. 1 **grün kariert**. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen beider Natura 2000 Gebiete wird im Beitrag zum Artenschutz geprüft.

1.1.2 Bauleitplanung

Im genehmigten **Flächennutzungsplan** der Stadt Eilenburg, vom 20.11.2009, ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet (Abb. 2). Die Flurstücke 2/10, 2/19, 2,20, 4/6 und 4/11 sind als Grünfläche dargestellt, nördlich der Ernst-May-Straße steht Wald, die Wohngebäude Uferstraße 21 und 22 haben große Gärten. Der Altarm ist als Wasserfläche dargestellt. Das Grünland im Osten ist als Wiesen- und Weidefläche dargestellt, teilweise als Fläche für Solaranlagen. Das als Grünland dargestellte Gelände zwischen den ehemaligen Fabrikgebäuden und dem Altarm ist teilversiegelt und ruderalisiert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg befindet sich im Änderungsverfahren.

Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg, 20.11.2009,

RAPIS-Sachsen 18.4.2022

Abb. 1 & 2 sind im GOP zum Bplan Nr. 60 größer dargestellt.



2 Bestandsaufnahme, Landschaftsökologische Grundlagen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

2.1 Abiotik

Naturraum: Eilenburg liegt im Großraum der sächsischen Lößgefülle, in der Leipziger Tieflandbucht, an der Mittleren Mulde.

Relief: Das gewachsene Gelände liegt bei 103,8m ü.NN im Osten und fällt leicht nach West auf 102,2m ü.NN ab. Nördlich der Ernst-Mey-Straße steht eine bewaldete, ehemalige Flak-Stellung, darüber wurde das Gelände auf 105,5 bis 106,6 m ü.NN aufgeschüttet. Westlich der Zufahrt zum Dermatoid-Werk fällt die Terrassenkante zur Mulde auf 99,5m ab. Die Gebäude an der Uferstraße liegen in der Muldenaue, im Überschwemmungsgebiet. Der mittlere Wasserspiegel des Altarm liegt bei 97,5m ü.NN und mit den angrenzenden Flächen ebenfalls im Überschwemmungsgebiet der Mulde HQ100. (Lage- und Höhenplan, LEUTHOLD 7.4.2022)

Geologie: In der Leipziger Tieflandsbucht überdecken Lockersedimente des Tertiärs und des Quartärs nahezu flächendeckend älteres Festgestein. Der tiefere Untergrund besteht aus Quarzporphyren des Unterrotliegenden, dem Nordsächsischen Vulkanitkomplex. Im Hangenden folgen bis zu 60m mächtige Ablagerungen des Tertiärs (Miozän, Pliozän) und des Quartärs.

Im Plangebiet ist die Lage in der holozänen Muldenaue bestimmend. Diese wurde zum Ende der Saalekaltzeit angelegt, besteht im oberen Teil aus feinkornreichen Auelehmen, im unteren Teil aus weichselzeitlichen Kiessanden (Niederterrassenschotter). Die tertiären Schichten wurden in der Muldenaue bis auf das Niveau der Bitterfelder Decktonschichten erodiert.

Das ehemalige Dermatoid-Werk steht auf fluvialem Kies und Sand der weichselzeitlichen Niederterrasse, deren Terrassenkante im Westen und Norden des Plangebiets ausgebildet ist. Der geologische Untergrund an der Uferstraße besteht aus holozänem Auelehm der Muldenaue. Der Altarm wird von Kies und Sand, untergeordnet Schluff- und Tonlagen bestimmt, hier ist ein Anschluß ans Grundwasser gegeben. (DIGITALE GEOLOGISCHE KARTE DER EISZEITLICH BEDECKTEN GEBIETE VON SACHSEN, LFULG)

Im südwestlichen Plangebiet wurde in der Vergangenheit Lehm abgebaut. Das Lehmgrubenrestloch wurde ver- oder aufgefüllt. (Stellungnahme SÄCHSISCHES OBERBERGAMT 16.7.2022)

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der holozänen Muldenaue, deren genaue Abgrenzung durch Sand- und Lehmabbau, wasserbauliche Dammbaumaßnahmen und großflächige

Geländeaufschüttungen unsicher ist. An der nordwestlichen Zufahrt von der Uferstraße zum Plangebiet, zwischen der Ruine der Halle und dem Ufer des Altarms, wurde in GWM05/1998 unter 0,3m Auffülle typischer, graubrauner Auelehm, 1,7m mächtig, erbohrt. Im Liegenden folgen holozäne und weichselkaltzeitliche Sande und Kiese der Niederterrasse, welche einen gemeinsamen Grundwasserleiter bilden. Die Basis quartärer Sedimentation wurde bei 89,5 m ü.NN angetroffen. An der Basis der weichselzeitlichen Kiese wurden Gerölle > 10cm erbohrt. Im Liegenden folgt ein relativ fester Ton, welcher der Bitterfelder Decktonfolge zugeordnet wird. (MATTERSTEIG 1998)

Zur Erkundung wurden im Juli und August 2023 auf Flurstück 2/22 Dermatoid zehn Kleinrammbohrungen hinsichtlich Altlasten, zwei zur Baugrunderkundung abgeteuft. In der Aufschüttung von Flurstück 2/19 wurden zwei Kleinrammbohrungen und eine Rammkernsondierung (4m unter Geländeoberkante) durchgeführt. Im Ergebnis von drei Kleinrammbohrungen sowie zwei Rammkernsondierungen, in Flurstück 2/11, wurde unterhalb einer gemischtkörnigen Auffüllung die abgelagerte Asche der ehemaligen Halde bis über 8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Gewachsene Kiese und Sande stehen ab ca. 8,2m unter GOK an. (BEYER UMWELT CONSULT August 2023)

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt. Natürlich gewachsene Böden oder Bodendenkmale sind von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

2.2 Kampfmittelbelastung

Im betreffenden Gebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde – mittels Überprüfung nach Aktenlage – wie folgt beurteilt: Kampfhandlungen, Stellungssysteme Schützenlöcher, Kampfmittelfunde in der Vergangenheit. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen nicht vor. Wir empfehlen Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein geeignetes Kampfmittelberäumungsunternehmen zu veranlassen. Inwieweit bei vorherigen Baumaßnahmen Vorsorgeuntersuchungen, in Bezug auf Kampfmittel, auf diesem Gelände durchgeführt wurden, entzieht sich unserer Kenntnis. Sollten bei der Untersuchung / Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht der sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.2.2020 verwiesen. Es folgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen. (KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST DER POLIZEI SACHSEN 19.7.2022)

Nach Auskunft der Anwohner befinden sich im südlichen Plangebiet ehemalige Flak-Stellungen in den bewaldeten Aufschüttungen.

2.3 Altlasten

Das Gelände des ehemaligen Dermatoid-Werkes, mit den Flurstücken 2/7, 2/21, 2/22, 4/6 und 4/11 in Flur 42 der Gemarkung Eilenburg ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer 74200183 erfaßt. Die Historische Erkundung des ehemaligen Dermatoid Werks wurde 1995 durchgeführt, eine Orientierende Erkundung 1998.

Mit Flurstück 2/11, Flur 42, Gemarkung Eilenburg, ist einen kleinen Teilbereich der im SALKA registrierten Altablagerung „ehemalige Aschespülhalde des ECW - Oberförsterwerder I“ unter der Kennziffer 74100143 erfaßt.

Für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Eilenburg wurden umfangreiche Untersuchungen im Jahr 2023 durch BEYER UMWELT CONSULT durchgeführt.

2.4 Wasser

2.4.1 Oberflächenwasser

Abb. 3a festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100



Abb. 3b Auszug Hochwasserrisikokarte HQ200, 2021

Eilenburg wird von der **Mulde** entwässert, welche 500m westlich des Plangebiets verläuft. Der Altarm sowie die Bebauung an der Uferstraße liegen im, nach §72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzten, **Überschwemmungsgebiet** (Abb. 3a, HQ 100), sowie im Hochwasserrisikogebiet (Abb. 3b, HQ 200) der Vereinigten Mulde.

Der **Altarm** umfaßt etwa 1ha, ist durch einen Graben mit der Mulde verbunden und daher ein Gewässer 1. Ordnung. Dieser ist ans Grundwasser angebunden und ständig wasserführend. Das südliche Ufer und ein Teil des Altarms liegen im Plangebiet.

Vom Gewässer 1. Ordnung sind außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Schutzabstände (Gewässerrandstreifen gemäß §24 Abs. 2 SächsWG) mit einer Breite von 10m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Wasserführende Alt- und Nebenarme, welche mit dem Hauptgewässer in Verbindung stehen oder standen, gehören gemäß §30 SächsWG zur Gewässerordnung des Hauptgewässers. Davon ausgehend, daß dies auch auf den hier in Rede stehenden Altarm zutrifft, ist auch bezüglich des Altarms der Gewässerrandstreifen gemäß §24 Abs. 2 SächsWG einzuhalten. Es wird auf die Duldungspflicht der Anlieger und Hinteranlieger gemäß §38 SächsWG im Rahmen von Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung hingewiesen. Mithin ist insbesondere der uneingeschränkte

Zugang vom Gewässer im Bereich des Gewässerrandstreifens zu gewährleisten und dieser von baulichen Anlagen freizuhalten. (STELLUNGNAHME LTV 16.7.2022)

Für das angefragte Plangebiet in Eilenburg beträgt gemäß HWSK 2021 die Überflutungshöhe bei einem HQ 100 10032 cm DHHN 2016 +/- 20 cm und bei einem HQ 200 = 10052 cm DHHN 2016 +/- 20 cm. Verbote im festgesetzten Überschwemmungsgebiet: siehe

- §78 WHG Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und
- §78a WHG Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Gemäß §24 Abs. 2 SächsWG schließt sich an das Ufer abweichend von §38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen an. (STELLUNGNAHME UNTERE WASSERBEHÖRDE NORDSACHSEN, SCOPING TERMIN 10.8.2022)

2.4.2 Grundwasser

Der Hauptgrundwasserkörper ist der Mulde zugeordnet. Die Grundwasserisohypsen im Jahr 2016 lagen im Plangebiet bei 97m ü.NN, etwa 5-6 m unter Geländeoberkante im Werk, 2-3m unter GOF an der Uferstraße. Der Altarm hat Anschluß ans Grundwasser.

[HTTPS://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/UMWELT/INFOSYSTEME/IDA/PAGES/MAP/DEFAULT/](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/), 22.4.2022

Im Plangebiet stehen vier Werksbrunnen der ehemaligen Dermatoid. An der nordwestlichen Zufahrt, vom Feldweg zum Plangebiet, wurde in GWM05/1998 eine Bohrung abgeteuft, hier steht ein Grundwasserbeobachtungsrohr. 2m unter Gelände liegen holozäne und weichselkaltzeitliche Sande und Kiese der Niederterrasse, welche einen gemeinsamen Grundwasserleiter bilden. Bei Normalwasserführung entwässert diese nach Nordwesten zur Mulde. Bei Hochwasser bestehen zumindest kurzzeitig influente Abfluß-Verhältnisse.

2.4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen.

Zur Einleitung gefaßter Regenwasser und Überläufe der Klärgruben in den Mulde Altarm wurde 1970 eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung erteilt, entspricht aber nicht mehr dem Stand der Technik. Dermatoid war während seiner gesamten Betriebszeit abwasserseitig nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgte über vier eigene Brunnenanlagen.

Die beiden Wohngebäude und die Spielhalle Uferstraße 20 bis 22 betreiben Kleinkläranlagen im heutigen Stand der Technik. Gefaßte Regenwasser als auch der Überlauf der Kleinkläranlagen werden vor Ort versickert. Es besteht kein Anschluß in das Netz des Abwasserzweckverbandes Mittlere Mulde.

2.5 Klima und Luft

Das Subkontinentale Binnenlandklima der Leipziger Tieflandbucht ist durch den Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten bestimmt. Die nächste meteorologische Meßstation des Deutschen Wetterdienstes steht seit 1972 am Flughafen in Schkeuditz. Die Reinluft-Meßstelle auf dem Colm wird seit 2021 in Liebschützberg betrieben.

Die mittlere Sommertemperatur (Juni – August) in Eilenburg lag 1961 -1991 im Mittel bei 17,5°C, die mittlere Wintertemperatur (Dezember - Februar) bei 0°C. Von 1991 bis 2020 ist die mittlere Sommertemperatur um 1,1°C gestiegen, die mittlere Wintertemperatur um 1,6°C. Die Anzahl der Sommertage über 25°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 35 Tagen und ist von 1991 bis 2020 um 12 Tage gestiegen. Im kältesten Jahr 1977 gab es 16 Sommertage, 2018 gab es 89 Tage über 25°C. Die Anzahl der heißen Tage über 30°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 6 Tagen und ist von 1991 bis 2020 um 4 Tage gestiegen. 1993 wurden 30°C an einem Tag erreicht, das wärmste Jahr war 2018 mit 33 heißen Tagen. Die Anzahl der Frosttage unter 0°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 86 Tagen und ist von 1991 bis 2020 um 13 Tage gesunken. 1974 gab es 40 Frosttage, das kälteste Jahr war 1996 mit 124 Frosttagen. Die Anzahl der Eistage mit einem Tagesmaximum unter 0°C lag 1961 -1990 im Mittel bei 23 Tagen, von 1991 bis 2020 bei 14 Tagen. 1974 wurden keine Eistage verzeichnet, das kälteste Jahr war 1963 mit 65 Eistagen.

Der mittlere Niederschlag lag 1961 – 1990 bei 638mm, 148mm im Frühling (April – Juni) und 200mm im Sommer (Juli – September). Das Jahr 2018 war durch extreme Dürre gekennzeichnet. Der mittlere Niederschlag lag 1991 bis 2020 bei 645mm, 144mm im Frühling und 215mm im Sommer. Das regenärmste Jahr war 1982 mit 604mm, 2010 das regenreichste Jahr mit 694mm. Von 1961 – 2020 hat es im Durchschnitt an 118 Tagen mehr als 1mm geregnet. Im regenreichsten Jahr 1981 an 145 Tagen, im regenärmsten Jahr 1982 an 88 Tagen. Starkregen wurde 1961 – 1990 im Mittel an 19 Tagen aufgezeichnet, 1991 bis 2020 an 20 Tagen. 1991 gab es 10 Tage mit Starkregen, 2010 32 Tage. [HTTPS://REKISVIEWER.HYDRO.TU-DRESDEN.DE/VIEWER/STECKBRIEFE/SN/14730110/000_GESAMT.PDF](https://rekisview.hydro.tu-dresden.de/viewer/steckbriefe/SN/14730110/000_GESAMT.PDF) 5.12.2023

2.6 Mensch

Bodendenkmale und Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Die Muldenaue nördlich von Eilenburg gehört zu den unzerschnittenen, verkehrsarmen Räumen mit 40-70 km² Fläche, ist im Biotopverbund von landesweiter Bedeutung und hat eine sehr hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit. Die Uferstraße führt als Mulde-Radwanderweg von Eilenburg über Mörtitz und Gruna bis Bad Düben. Das angrenzende Naturschutzgebiet und die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden von Spaziergängern und Radfahrern zur Erholung in der Natur viel genutzt.

Betrachtet werden die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet. Im Bestand hat das Plangebiet mit den Industrieruinen und den gewerblich genutzten Hallen eine geringe Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel. Erholungswirksam wahrgenommen werden die privaten Gärten um

die beiden Wohngebäude Uferstraße 20 und 22, die bewaldete Aufschüttung nördlich der Ernst-Mey-Straße und der Altarm im nördlichen Plangebiet.

2.7 Flora

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Stadt und Gemarkung Eilenburg, Flur 42 und umfaßt die Flurstücke 2/7, 2/11, 2/21, 2/22, 4/6, 4/11, 56/1 Uferstraße, 56/2, 57/3 und 57/4 teilweise mit etwa 6,076ha. Das Plangebiet wird von der Ernst-Mey-Straße im Süden, der Uferstraße und Acker im Westen, dem Mulde-Altarm im Norden, einer Solaranlage im Nordosten und Acker im Osten begrenzt. Das Grundstück wird von der Uferstraße erschlossen.

2.7.1 potentielle, natürliche Vegetation

Bei Aufgabe menschlicher Nutzung würde sich Mitteleuropa, außerhalb der Gewässer und Moore, mit Wald bedecken. Entsprechend den örtlichen Boden-Wasser-Klima Bedingungen wäre die potentielle, natürliche Vegetation im Überschwemmungsgebiet der Mulde ein Eichen-Ulmen-Auwald an der Uferstraße, ein Silber-Weide-Auwald um den Altarm.

Namengebenden Hauptbaumarten der Hartholzaue sind Feld-Ulme *Ulmus minor*, Flatter-Ulme *Ulmus laevis*, Esche *Fraxinus excelsior* sowie Stiel-Eiche. In weniger wassergeprägten Bereichen kommen Winter-Linde *Tilia cordata*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitz-Ahorn *A. platanoides* und Feld-Ahorn *A. campestre* hinzu.

Im Leipziger Tiefland sind Silberweiden-Auenwald und Pappel-Weiden-Auenwald verbreitet. Neben Silber-Weide *Salix alba*, Fahl-W. *S. x rubens*, Mandel-W. *S. triandra*, Bruch-W. *S. fragilis* und Korb-W. *S. viminalis* sind u.a. Kratzbeere *Rubus caesius*, Zaunwinde *Calystegia sepium*, klebriges Labkraut *Galium aparine*, Echter Beinwell *Symphytum officinale* und Hopfen *Humulus lupulus* kennzeichnend. Schwarz-Pappel *Populus nigra* kann auf groben Substraten in der Baumschicht höhere Anteile erlangen. Nördlich des Plangebietes ist bei Mörtitz ein Pappelwald ausgewiesen. Der Altarm gehört zur Weichholzaue und wird als Lebensraumtyp erläutert.

Im Gelände der ehemaligen Dermatoid sind die Bodenverhältnisse nachhaltig zerstört, die potentielle natürliche Vegetation wäre ein bodensaurer Buchen-Eichenwald. Namengebenden Hauptbaumarten sind Rot-Buche *Fagus sylvatica* und Stiel-Eiche *Quercus robur*.

2.7.2 Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid Werk

Das Gewerbegebiet der ehemaligen Dermatoid ist hoch versiegelt, viele Freiflächen sind betoniert, asphaltiert oder gepflastert. Ein Teilbereich ist die ehemalige Bahntrasse. Das ehemalige Dermatoid-Werk ist im SALKA erfaßt. Im Werk sind Ruderalvegetation und Gehölze aufgewachsen. Im Dermatoid Werk wurden Teilbereiche als Ziergärten angelegt.

Die beiden Wohngrundstücke haben große Gärten. Flurstück 2/20 wurden auch durch einen Malerbetrieb genutzt. Flurstück 2/19 beherbergt einen Küchen- und Messebaubetrieb. Insofern ist die Festsetzung eines Mischgebietes zutreffend.

2.7.3 Altarm - Lebensraumtyp 3150 eutrophe Stillgewässer

Der etwa 1ha große **Altarm** ist ein geschütztes Biotop 065E§10625 und 4541§10004 mit alten Silber-Weiden am Ufer, breitem Schilf-Röhricht, Tauch- und Schwimmblatt Vegetation. Das südliche Steilufer und ein Teil des Altarms liegen im Plangebiet. Der Altarm ist ans Grundwasser angebunden, ständig wasserführend und durch einen Graben mit der Mulde verbunden.

Der Lebensraumtyp 3150 umfasst naturnahe eutrophe Stillgewässer einschließlich ihrer Ufervegetation mit Vorkommen von Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation der Verbände *Lemnion minoris* - Wasserlinsen-Decken, *Hydrocharition* - Froschbiss-Gesellschaften, *Potamion pectinati* - Laichkraut-Gesellschaften, *Nymphaeion albae* - Schwimmblatt-Gesellschaften und *Ranunculion aquatilis* - Wasserhahnenfuß-Gesellschaften.

[HTTPS://WWW.NATURA2000.SACHSEN.DE/EUTROPHE-STILLGEWASSER-23975.HTML](https://www.natura2000.sachsen.de/eutrophe-stillgewasser-23975.html) 2.5.2022

Die Stillgewässer in der Muldenaue sind überdurchschnittlich mit Nährstoffen versorgt und haben einen stark eutrophen bis hypertrophen Charakter. Aufgrund der fehlenden lebensraumtypischen Pflanzengesellschaften, einer meist starken Bedeckung mit Wasserlinsen und der oft starken Algenbildung wurden diese hypertrophen Gewässer im Managementplan nur als Entwicklungsflächen aufgenommen. Der Altarm wurde 2005 als Entwicklungsfläche des Lebensraumtyp 3150 „eutrophe Stillgewässer“ mit einer *Ceratophyllum demersum*-Gesellschaft erfaßt. Kennarten sind Kleine Wasserlinse *Lemna minor*, Raues Hornblatt *Ceratophyllum demersum*, und ein Horst Seerose *Nymphaea alba*. (VOß ET AL 2008)

2010 wurden zudem Dreifurchige Wasserlinse *Lemna trisulca*, Vielwurzelige Wasserlinse *Spirodela polyrrhiza*, Ähriges Tausendblatt *Myriophyllum spicatum* erfaßt. (ARTDATENBANK)

Das Röhricht wird von Schilf *Phragmites australis* dominiert, untergeordnet wurden 2022 auch Drüsiges Springkraut, Iris *pseudacorus* erfaßt. Als Begleitarten wurden 2022 und im Managementplan 2005 zudem folgende erfaßt: Schwarzfrüchtiger Zweizahn *Bidens frondosa*, Behaarte Segge *Carex hirta*, Scheinzypergras-Segge *Carex pseudocyperus*, Sumpf-Kratzdistel *Cirsium palustre*, Flatter-Binse *Juncus effusus*, Ufer-Wolfstrapp *Lycopus europaeus*, Gewöhnlicher Gilbweiderich *Lysimachia vulgaris*, krauses Laichkraut *Potamogeton crispus*, Gift Hahnenfuß *Ranunculus sceleratus*, Wasser-Sumpfkresse *Rorippa amphibia*, Niederliegende Sumpfkresse *Rorippa x anceps*, Wasser-Ampfer *Rumex aquaticus*, Knäuel-Ampfer *Rumex conglomeratus*, Breitblättriger Merk *Sium latifolium*, Breitblättriger Rohrkolben *Typha latifolia*, Bachbunge *Veronica beccabunga*

Das Ufer wird von alten Silber-Weiden *Salix alba* und Robinie *Robinia pseudoaccacia* gesäumt, untergeordnet ist Schwarzer Holunder *Sambucus nigra* vertreten. Eine Zuordnung zum Lebensraumtyp 91E0 Weichholzauwald ist aufgrund der vielen Robinien nicht gegeben. Als typische krautige Ufervegetation wurden 2022 im Plangebiet folgende erfaßt: Knoblauchrauke *Alliaria petiolata*, Zaunwinde *Calystegia*

sepium, Scharbockskraut *Ficaria verna*, klebriges Labkraut *Galium aparine*, Hopfen *Humulus lupulus*, Rohrglanzgras *Phalaris arundinacea*, Gewöhnliches Rispengras *Poa trivialis*, Kratzbeere *Rubus idaeus*, Stumpfblättriger Ampfer *Rumex obtusifolius*, Bittersüßer Nachtschatten *Solanum dulcamara*, große Brennessel *Urtica dioica*.

Der Altarm mit Ufer bleibt vollständig erhalten. Belange des Fischartenschutzes sind nicht berührt.

2.7.4 Grünland und Acker

Im östlichen Plangebiet wird Grünland als Mähweide genutzt. Nach der Mahd in Juni war das Gelände im September 2022 mit Elektrozaun frisch eingezäunt. In der Mähweide steht ein Schlehengebüsch, ein Teil der Weide ist mit Robinien *Robinia pseudoaccacia* und Weiß-Birken *Betula pendula* bestanden.

Neben den typischen Wiesenarten: Wiesen-Flockenblume *Centaurea jacea*, Schaf Schwingel *Festuca ovina*, Wiesen-Storchnabel *Geranium pratense*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Wiesen Kerbel *Anthriscus sylvestris*, Taube Trespe *Bromus sterilis*, Knautgras *Dactylis glomerata*, Wilde Möhre *Daucus carota*, Wiesen Labkraut *Galium album*, Weicher Storchnabel *Geranium molle*, echtes Johanniskraut *Hypericum perforatum*, Wiesen Witwenblume *Knautia arvensis*, Pastinak *Pastinaca sativa*, Silber Fingerkraut *Potentilla argentea*, kriechendes Fingerkraut *Potentilla reptans*, Kriechender Hahnenfuß *Ranunculus repens*, Wiesen-Sauerampfer *Rumex acetosa*, Weiße Lichtnelke *Silene latifolia*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Feldsalat *Valerianella locusta*, Vogel Wicke *Vicia cracca*, wildes Stiefmütterchen *Viola tricolor*,

sind Ackerwildkräuter: Spargel *Asparagus officinalis*, Hirtentäschel *Capsella bursa-pastoris*, Kornblume *Centaurea cyanus*, wilde Malve *Malva sylvestris*, Acker Vergißmeinnicht *Myosotis arvensis*, Rapsdotter *Rapistrum perenne*, Lösels Rauke *Sisymbrium loeselii*, Vogelmiere *Stellaria media*, Acker Hellerkraut *Thlaspi arvense* und

Ruderal-Zeiger vertreten: Stachel-Distel *Cardus acantoides*, Krause Distel *Cardus crispus*, gewöhnliche Graukresse *Berteroa incana*, blauer Natternkopf *Echium vulgare*, weiße Taubnessel *Lamium album*, rote Taubnessel *Lamium purpureum* Eselsdistel *Onopordum acanthium*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*.

Die Weide und der Acker stehen überwiegend auf Flurstück 2/11. Hier wurde der Mulde-Altarm mit Asche aus dem ECW verkippt. Flurstück 2/11 wird im SALKA als Teil der Aschespüldeponie Oberförsterwerder 1 geführt. Nahe der Ernst-Mey-Straße liegt ein Teil der Wiese im Bereich der ehemaligen Bahntrasse.

2.7.5 Bäume und Gehölze

An der Uferstraße steht ein alter, höhlenreicher Birnbaum *Pyrus communis*, welcher als Biotopbaum nach §21 (1) Nr. 1 SächsNatSchG und §30 BNatSchG geschützt ist. Am westlichen Eingang von der Uferstraße steht eine alte Roßkastanie *Aesculus hippocastanum* und ein alter Berg-Ahorn *Acer*

pseudoplatanus. Im Gelände des ehemaligen Dermatoid Werkes sind Gehölze aufgewachsen, jedoch wenige Bäume mit mehr als 30cm Stammumfang außerhalb des Waldes.

Am Ufer des Altarms stehen mächtige, hohle Silber-Weiden *Salix alba* und alte Robinien. Aufgrund der vielen Robinien ist dies kein Silber-Weiden-Auwald. Der Altarm mit Ufer bleibt vollständig erhalten.

Entlang der Ernst Mey Str. wurde eine Reihe Berg-Ahorn, Winter-Linde *Tilia cordata* und Esche *Fraxinus excelsior* gepflanzt. Am Rand zum Grünland steht eine Pappel *Populus deltoides* im Plangebiet. Oberhalb der Straßenböschung, am Rand zum Grünland steht ein Gehölz aus Weiß-Birke, Silber-Weide, Kirsche *Prunus avium*, Weißdorn *Crataegus*, Hunds-Rose *Rosa canina* und Scheinindigo *Amorpha fruticosa*, viele Birken sind infolge lang anhaltender Trockenheit abgestorben. Im Grünland steht ein Schlehengebüsch *Prunus spinosa* in Flurstück 2/11.

Zwischen dem Grünland und dem östlichen Eingang zum Dermatoid Werk sind Robinien aufgewachsen, beigemischt sind Weiß-Birke, Silber-Weide, Eiche, in der Strauchschicht stehen Weißdorn, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Trauben-Kirsche *Prunus padus*, Hunds-Rose *Rosa canina*, Liguster *Ligustrum vulgare*. Das Gelände wird mit dem benachbarten Grünland als Weide genutzt und ist mit einem Elektrozaun eingezäunt. Die Krautschicht ist eutrophierter als im angrenzenden Grünland.

Flurstück 2/11 wird im SALKA als Teil der Aschespüldeponie Oberförsterwerder 1 geführt.

2.7.6 Wald

Zwischen dem ehemaligen Dermatoid Werk und der Ernst Mey Straße ist Wald aufgewachsen. Dominant ist Robinie *Robinia pseudoaccacia*, beigemischt sind Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Weiß-Birke *Betula pendula*, Esche *Fraxinus excelsior*, Berg-Ulme *Ulmus glabra*. In der zweiten Baumschicht stehen Feld Ahorn *Acer campestre*, Eschen-Ahorn *Acer negundo*, Vogel-Kirsche *Prunus avium*, Trauben-Kirsche *Prunus padus*. In der Strauchschicht sind Hasel *Corylus avellana*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Faulbaum *Frangula alnus*, Liguster *Ligustrum vulgare*, Mahonie *Mahonia aquifolium*, Schlehe *Prunus spinosa*, Hunds-Rose, Essigbaum *Rhus*, Himbeere *Rubus idaeus*, Brombeere *Rubus spec.*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Flieder *Syringa vulgaris* vertreten. Als Schlingpflanzen ranken Efeu *Hedera helix*, Hopfen *Humulus lupulus* und Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia* sowie Kleines Immergrün *Vinca minor* als Bodendecker.

In den Flurstücken 2/19 und 2/22 stehen ehemalige Flak-Stützpunkte in bewaldeten Aufschüttungen. Ob diese Erdmassen Aushub der Lehmgrube oder bei der Baufreimachung von Dermatoid sind, ist uns nicht bekannt. Weil Flurstück 2/19 eingezäunt ist, steht dort kein Wald im Sinne des Waldgesetzes. Der südlich angrenzende Wald auf Flurstück 4/6 ist nur bis 16m breit. Flurstück 4/11 ist eine bewaldete Kippe. Auf den beiden städtischen Grundstücken findet keine Veränderung statt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die bewaldeten Flächen als Grünflächen dargestellt.

3 Planung

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben

2c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist

2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

2e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen.

Das Gewerbegebiet im Westen mit drei Betrieben (Fliesenleger, Spielhalle, Baumarkt) wird aus dem rechtsgültigen Bplan Nr. 24 übernommen und hat im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde Bestandsschutz.

Der auf der Niederterrasse anschließende Küchen- und Messebauer wird im Mischgebiet gesichert, welches auch dem Übergang vom Gewerbe zum Wohngebiet dient.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird das ehemalige Dermatoidwerk mit Altlasten beräumt und in ein Wohngebiet mit Begrünungsmaßnahmen umgewandelt.

Der verkippte Mulde-Altarm im Osten – Deponie Oberförsterwerder wird aufgeforstet.

Der bestehende Mulde-Altarm im Norden wird mit 10m breitem Uferrandstreifen gesichert.

Entlang der Ernst-Mey-Straße beleibt die bewaldete Böschung als Grünfläche erhalten.

3.1 Baugrund / Boden / Altlasten

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird das ehemalige Dermatoidwerk mit Altlasten beräumt und in ein Wohngebiet mit Begrünungsmaßnahmen umgewandelt. Gewachsener Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher wird durch Versickerung und Rückhaltung gefaßter Niederschläge im Gelände kompensiert.

Der verkippte Mulde-Altarm im Osten – Deponie Oberförsterwerder wird aufgeforstet.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten.

3.1.1 Baugrund

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Juli und August 2023 Kleinrammbohrungen sowie Rammkernsondierungen durch die BEYER UMWELT CONSULT abgeteuft.

Im südlichen Bereich von Flurstück 2/19 wurden zwei Kleinrammbohrungen und eine Rammkernsondierung (4m unter Geländeoberkante) in der Aufschüttung durchgeführt. Unterhalb einer geringmächtigen Auffüllung stehen überwiegend mitteldicht gelagerte Kiese an, welche als gut tragfähig einzuschätzen sind. Da die Gründungssohle des Parkplatzes sich voraussichtlich in den teilweise locker gelagerten Sanden und Kiesen der Auffüllung befindet, sollten diese verdichtet oder ausgetauscht werden, um die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten. (BEYER UMWELT CONSULT 30.8.2023)

Im Ergebnis von drei Kleinrammbohrungen sowie zwei Rammkernsondierungen in Flurstück 2/11, wurde unterhalb einer gemischtkörnigen Auffüllung die abgelagerte Asche der ehemaligen Halde bis über 8m unter GOK angetroffen, welche aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung, hohen Forstempfindlichkeit sowie der teilweisen sehr lockeren Lagerung für die Gründung von Gebäuden als ungeeignet anzusehen ist. Die anstehenden Kiese und Sande, ab ca. 8,2 m u.GOK, sind mit einer vorliegenden mitteldichten Lagerung als ausreichend tragfähig einzuschätzen. (BEYER UMWELT CONSULT 29.8.2023)

Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse wird Flurstück 2/11 aufgeforstet.

3.1.2 Boden

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Seit 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung, welche die Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung beinhaltet.

Das Plangebiet in Eilenburg umfaßt 6,076ha und ist im Bestand durch Gebäude, Beton, Asphalt vollversiegelt, sowie mit Pflaster, Schotter und Gleisbett teilversiegelt. Im Osten ist Flurstück 2/11 Teil der Kippe Oberförsterwerder 1. Gewachsene Böden sind aufgrund der bestehenden, anthropogenen Überformungen nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher kann durch Versickerung und Rückhaltung gefaßter Niederschläge im Gelände kompensiert werden.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des §5 Abs. 2 in V. mit §2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach §13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach §19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Gemäß §4 Abs.2 BBodSchG haben der

Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

3.2 Regenwasser, Abwasser

Es wird ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System geplant.

Abwasser wird bei den beiden Wohngebäuden Uferstr 21 und 22, sowie den drei gewerblich genutzten Gebäuden an der Uferstraße in Kleinkläranlagen behandelt. Der Grauwasserüberlauf wird vor Ort versickert. Für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Art und Weise der dezentralen Entsorgung von Schmutzwasser zwischen dem Abwasser-Zweckverband Mittlere Mulde, als Träger der Entsorgungslast, und der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Nordsachsen abzustimmen.

Gefasste **Niederschläge** werden zur Gartenbewässerung genutzt. Dies spart die Ressource Trinkwasser und entlastet die Vorfluter. Geplant ist die dezentrale Versickerung gefaßte Regenwasser in den jeweiligen Grundstücken. Durch BEYER UMWELT CONSULT (11.12.2023) wurden Auffüllungen 0 bis 3m mächtig erkundet. Quartärer Sand, feinkiesig bis mittelkiesig, schwach schluffig, mitteldicht gelagert, der weichselkaltzeitlichen Niederterrassenschotter stehen darunter an.

Die vier bestehenden Brunnen im Plangebiet werden nicht mehr genutzt, sodaß ein Rückbau gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 135 erfolgen kann. Gegebenenfalls kann ein Brunnen zur Löschwasserversorgung erhalten bleiben, dies ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Hauptgrundwasserkörper ist der Mulde zugeordnet. Die Grundwasserisohypsen im Jahr 2016 lagen im Plangebiet bei 97m ü.NN, etwa 5-6 m unter Geländeoberkante im Werk, 2-3m u GOF an der Uferstraße. Der Altarm hat Anschluß ans Grundwasser.

[HTTPS://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/UMWELT/INFOSYSTEME/IDA/PAGES/MAP/DEFAULT/](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/), 22.4.2022

Der vorgeschriebene Abstand der Versickerungsanlagen >1m zum Grundwasser wird eingehalten.

Bei Durchführung der Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, wird ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System geplant. Festgesetzt werden emissionsarme Heizsysteme.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Altlasten erhalten, gefaßte Niederschläge würden auch weiterhin direkt oder indirekt dem hypertrophen Mulde-Artarm zugeleitet. Die wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung von 1970 entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

3.3 Oberflächenwasser

Der **Altarm** ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG und liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“. Das ständig wasserführende Oberflächenwasser wird gemäß §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB festgesetzt.

Im Bestand werden gefaßte Regenwasser im ehemaligen Dermatoid Werk, über alte Kanäle und ein Wasserrecht von 1970, in den Altarm eingeleitet. Durch die Neuordnung des Plangebietes werden gefaßte Regenwasser auf den Wohn-Grundstücken versickert und gelangen, durch die Bodenpassage vorgereinigt, in den Altarm. Ablaufende Regenwasser der Straßen werden über ein Mulden Rigolen-System vorgereinigt versickert. Der derzeit hypertrophe Charakter des Altarms kann sich dadurch verbessern.

Um den Altarm wird ein 10m breiter **Uferrandstreifen** (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt. In diesem Bereich werden Versiegelungen zurück gebaut und begrünt.

Der Altarm sowie drei gewerblich genutzte Gebäude an der Uferstraße liegen im, nach §72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzten, **Überschwemmungsgebiet** der Vereinigten Mulde. Gemäß HWSK 2021 beträgt die Überflutungshöhe bei einem HQ 100 = 10032cm und bei einem HQ 200 = 10052cm DHHN 2016 +- 20 cm (STELLUNGNAHME UNTERE WASSERBEHÖRDE 10.8.2022), was nachrichtlich übernommen wird. Im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde wird die Ruine im nordwestlichen Plangebiet zurück gebaut, angrenzende Beton- und Asphaltflächen entsiegelt (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) und als Grünfläche gärtnerisch angelegt (§5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Drei gewerblich genutzte, bestehende Gebäude an der Uferstraße liegen im Überschwemmungsgebiet der Mittleren Mulde, haben Bestandsschutz. Gemäß §78 WHG gelten bauliche und §78a WHG sonstige Schutzvorschriften.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten, die Ruine im nordwestlichen Plangebiet und der 10m breite Uferrandstreifen würden nicht entsiegelt. Gefaßte Niederschläge würden auch weiterhin direkt oder indirekt dem hypertrophen Mulde Altarm zugeleitet.

3.4 Mensch / Immissionsschutz

Das Lokalklima im Plangebiet ist im Bestand durch die Aufheizung versiegelter, gewerblich genutzter Flächen gekennzeichnet. Dennoch wird das ausgleichende Lokalklima der Ortsrandlage in der Muldenaue sowie die Ruderalisierung der Industriebrache wirksam.

Auf dem Grundstück werden die Pflanzung und der Erhalt von Laubgehölzen festgesetzt. Laubgehölze haben durch ihre große Oberfläche die Fähigkeit zur Staubfilterung, tauschen CO₂ gegen Sauerstoff und wirken ausgleichend auf das Lokalklima.

Das relevante Ziel des Umweltschutzes zur Verminderung der Luftverschmutzung wird durch Begrünungsmaßnahmen zur Staubfilterung und emissionsarme Heizsysteme erreicht.

Relevante Änderungen von Klima und Luft sind bei Durchführung oder Nichtdurchführung der hier vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ in Eilenburg wurde eine Schallimmissionsprognose, durch AKIB, VINZENS STEININGER am 25.1.2024 zur Beurteilung der Lärmbelastung gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm erarbeitet. Das Vorhaben umfasst die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ zur Umnutzung für Wohnzwecke.

3.4.1 Gewerbelärm

Eine Gewährleistung der Immissionsrichtwerte für die eigenen Bebauung innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der zukünftigen Nutzung auf Grundlage der konkreten Betriebskonzepte für die Genehmigungsfähigkeit im konkreten Planungsverlauf zu überprüfen. Es sind die für eine Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung) im Einwirkungsbereich zu gewährleisten.

3.4.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist hochgradig mit Verkehrslärm vorbelastet. Durch den vorhandenen Verkehrslärm werden für sämtliche Baufelder die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen nicht sicherzustellen.

3.4.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund des vorhandenen Verkehrslärmes sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1. Die gemäß Punkt 4.4. zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile sind im weiteren Planungsverlauf für die konkrete standortbezogene Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße der Fassadenbauteile erfolgt aufgrund des nach DIN 4109-2 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der jeweils vorliegenden Raumnutzung (Raumart). Die konkret vorliegende Raumart ist frühestens im Genehmigungsverfahren zu klären. Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in diesem Regelwerk in Stufen von ganzen Dezibel vorgesehen. Die spezifischen Orts abhängigen Anforderungen sind entsprechend der Schallausbreitungsrechnung und den zugehörigen Lärmkarten eingeordnet.

Die maßgeblichen Lärmpegel sind bereits ermittelt und im Bebauungsplan vermerkt.

3.5 Mensch / Landschaftsbild

Betrachtet werden die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet, am nordöstlichen Ortsrand von Eilenburg. Im Bestand hat das Plangebiet mit den Industrieruinen und den gewerblich genutzten Hallen eine geringe Bedeutung für Ortsbild, Erholung und Spiel. Erholungswirksam

wahrgenommen werden die Gärten um die beiden Wohngebäude Uferstraße 20 und 22, die bewaldete Aufschüttung nördlich der Ernst-Mey-Straße und der (unzugängliche) Altarm im nördlichen Plangebiet.

Bei Umsetzung der Planung wird die Industrieruine in ein Mischgebiet und Wohngebiet mit Gärten umgewandelt, Altlasten der Dermatoid werden beraumt. Um den Altarm werden Flächen entsiegelt und als Gärten und Grünflächen festgesetzt. Im westlichen Plangebiet werden drei Fußwege als Übergang in die freie Landschaft angelegt, was erholungswirksam wahrgenommen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten. Bis auf die beiden privaten Wohngrundstücke mit großen Gärten, wäre das Gelände auch weiterhin unzugänglich.

3.6 Arten und Biotope

3.6.1 Schutzgebiete

Nordwestlich des Plangebietes liegt das 1.453ha umfassende **Naturschutzgebiet** „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Dübén“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 20.12.2001, zuletzt geändert 11.4.2007), die **Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung** 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, EU-Melde-Nr. 4340-302, mit 5.905ha (Grundsatzverordnung 26.11.2012) und Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Vereinigte Mulde“ (Verordnung Regierungspräsidium Leipzig 27.10.2006). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete wird im Beitrag zum Artenschutz geprüft. Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu besorgen.

Im nördlichen Plangebiet liegt ein Teil des Altarms im **Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“**, festgesetzt durch Verordnung des Rats des Bezirks Leipzig am 15.2.1963 und Verordnung des Landratsamts Nordsachsen vom 24.7.2013.

Flurstück 2/11 ist Teil der alten Kippe Oberförsterwerder I und wird als Mähweide genutzt. 73m² sind Teil der Uferböschung zum Altarm und bleiben erhalten. Als Ersatz für - durch die Bauplanung verloren gehende, bewaldete Bereiche - wird die Kippe aufgeforstet.

3.6.2 Altarm

Der Altarm ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG und liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“. Das ständig wasserführende Oberflächengewässer wird gemäß §5 Abs. 2 Nr. 16a BauGB festgesetzt.

Durch die Neuordnung des Plangebietes werden gefaßte Regenwasser auf den Wohn-Grundstücken versickert und gelangen, durch die Bodenpassage vorgereinigt, in den Altarm. Der hypertrophe Charakter des Altarms kann sich dadurch verbessern.

Um den Altarm wird ein 10m breiter Uferrandstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB festgesetzt. In diesem

Bereich werden Versiegelungen zurück gebaut und begrünt. Die alten, hohlen Silber-Weiden sind gemäß §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG geschützt. Gegebenenfalls sind abgängige Robinien durch standortgerechte, heimische Bäume der Hart- und Weichholzaue zu ersetzen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird der Altarm mit 10m breitem Uferrandstreifen als Nahrungs habitat für Fischotter und Biber gesichert. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ist keine Beeinträchtigung für Fischotter zu besorgen. Die Biberbaue am nördlichen Ufer bleiben erhalten. Durch die Anlage und Nutzung privater Gärten ist zu erwarten, daß der Biber das Südufer durch die geplante, angrenzende Gartennutzung meiden wird. Der nördliche Bereich des Altarms wird nicht durch die Gartennutzung gestört. Eine erhebliche Störung (§44 (1) Nr. 2 in V. mit (5) BNatSchG) ist nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Altlasten erhalten. Im Bestand unternimmt der einzelne Biber Streifzüge ins ehemalige Dermatoid Werk, was bei Umsetzung des Bebauungsplans und Entwicklung als Wohngebiet nicht mehr zu erwarten ist.

3.6.3 *Waldumwandlung*

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.2.2023 wurde Wald auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und dem angrenzenden Teilbereich von Flurstück 2/22 festgestellt.

Die städtischen Flurstücke 4/6 und 4/10 werden als Grünfläche festgesetzt (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Der Erhalt bestehender Bäume und Gehölze schirmen das geplante Wohngebiet von der Ernst-Mey-Straße ab. Weil die Baufelder weniger als 30m entfernt liegen, ist zwar kein Biotopausgleich jedoch eine Waldumwandlung erforderlich, welche im Plangebiet auf Flst. 2/11 ausgeglichen wird.

Der Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Verfahren bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industriearuine mit Wald erhalten.

3.6.4 *Bauliche Entwicklung*

G Drei gewerblich genutzte Gebäude an der Uferstraße haben Bestandsschutz.

M Ein Mischgebiet wird als Übergang vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet eingerichtet. Hier liegt ein Küchen- und Messebauer.

W Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als **Wohngebiet** festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung wird die Industriearuine in ein Wohngebiet mit Gärten umgewandelt, Altlasten der Dermatoid werden beräumt.

Die städtischen Flächen am Hang zur Ernst May Straße bleiben mit Gehölzen erhalten und - wie bisher - eine Grünfläche (§5 (2) Nr. 5 BauGB). Um den Altarm werden Flächen entsiegelt (§5 (2) Nr. 7 BauGB) und als private Gärten oder Grünfläche festgesetzt.

Auf dem verkippten Mulde-Altarm (Flst. 2/11) wird Wald aufgeforstet (§5 (2) Nr. 9b BauGB).

Zur Gliederung des Baugebietes, zur Abgrenzung zu den benachbarten Nutzungen, sowie zur Schaffung von Trittsteinen und verbindenden Strukturen im Gebiet werden die Grundstücksgrenzen begrünt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Ziel gesunder Wohnverhältnisse, wird mit den Begrünungsmaßnahmen erreicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten.

Anhang Karte 4 Landschaftsplanerische Maßnahmen

4 Landschaftsplanerische Maßnahmen

2c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden, für die einzelnen Naturraumpotentiale, der Bestand mit Vorbelastungen dem Konflikt durch die geplante Baumaßnahme gegenüber gestellten, Maßnahmen abgeleitet und begründet. Die Maßnahmen sind plangrafisch dargestellt und werden durch die folgenden textlichen Darstellungen ergänzt.

4.1 Nachrichtliche Übernahme

Der Altarm ist ein ständig wasserführendes **Oberflächengewässer 1. Ordnung** in Verbindung mit der Vereinigten Mulde sowie ein **gesetzlich geschütztes Biotop** (§21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG).

Das, nach §72 Absatz 2 Satz 2 SächsWG festgesetzte, **Überschwemmungsgebiet** der Vereinigten Mulde wird, entsprechend den Angaben der unteren Wasserbehörde Nordsachsen, nachrichtlich übernommen: gemäß HochWasserSchutzKonzept 2021 beträgt die Überflutungshöhe bei einem HQ 100 = 10032cm und bei einem HQ 200 = 10052cm DHHN 2016 +/- 20 cm.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde gelten:

- §78 WHG Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und
- §78a WHG Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Mittlere Mulde“ wurde durch Verordnung des Rats des Bezirks Leipzig am 15.2.1963 und Verordnung des Landratsamts Nordsachsen vom 24.7.2013 festgesetzt.

Entlang der Uferstraße ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 im rechtsgültigen **Bebauungsplan Nr. 24** der Stadt Eilenburg festgesetzt. Die bestehenden und genutzten Gewerbebetriebe mit Bestandschutz im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde, werden übernommen und dargestellt.

4.2 Textliche Darstellungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Altlasten: Im Plangebiet ist für Tiefbauarbeiten eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen. Aufgabe der fachtechnischen Baubegleitung ist die Überwachung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Dokumentation der Entsorgung ausgebaute Materialien. Die ingenieurtechnische Fachbegleitung ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme, dem Umweltamt im Landratsamt Nordsachsen vorzulegen. Vor dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und bei der Abfallbehörde zur Prüfung einzureichen.

Grünflächen §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Entlang der Ernst-May-Straße bleibt der bewaldete Hang auf den städtischen Flurstücken 4/6 und 4/11 als Grünfläche laut Planzeichnung erhalten.

Im Überschwemmungsbereich der Vereinigten Mulde (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) werden Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) laut Planzeichnung festgesetzt.

Immissionsschutz §5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind Nutzungen ausgeschlossen, die der 12. BImSchV / Störfallverordnung unterliegen.

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm der Ernst-May-Straße vorbelastet. Für Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Der Altarm ist ein ständig wasserführendes Oberflächengewässer.

Im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde wird die Ruine im nordwestlichen Plangebiet zurück gebaut. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.

Drei gewerblich genutzte Gebäude an der Uferstraße haben Bestandsschutz. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden sind zu beachten.

Die vorhandene Grundwassermeßstelle im nordwestlichen Plangebiet ist zu erhalten und für den Zeitraum der Baumaßnahme zu sichern. Der Bau von Brunnen ist unzulässig.

Gefäßte Niederschlagswasser §54 Abs. 1 Nr. 2 WHG in V. mit §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf den Baugrundstücken. Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefäßte Niederschlagswasser zur Bewässerung von Gärten zu nutzen. Notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, daß anfallendes Niederschlagswasser in diesen Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Das Niederschlagswasser der Straßen wird oberirdisch geführt und über Rinnen und Einläufe im Untergrund zurückgehalten und versickert.

Flächen für Wald §5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Laut Planzeichnung wird Flurstück 2/11 und der angrenzende Teilbereich von Flst. 2/22 mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Laubwald aufgeforstet. Bestehende Gehölze sind in die Aufforstung zu integrieren. Ein Waldabstand von 30m zur Bebauung wird eingehalten

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Um den Altarm wird ein 10m breiter **Uferrandstreifen** entsiegelt und begrünt.

5 Zusammenfassung

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse siehe Kapitel 3.

Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes können im Umweltportal des LfULG recherchiert werden. Die Erfassung der Flora und Fauna ist 2022 erfolgt und im GOP zum Bplan Nr. 60, Kapitel 2 dargestellt.

Hinsichtlich der Altlasten lagen historische (1995) und orientierende Erkundungen (1998) zum Dermatoid Werk und zur Kippe Oberförsterwerder (2000) vor. Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse sowie der aktuellen Situation zu Altlasten wurden im Juli und August 2023 Kleinrammbohrungen sowie Rammkernsondierungen durch die BEYER UMWELT CONSULT abgeteuft.

Gefäßte Niederschlagswasser können im Plangebiet dezentral versickert werden. Zur Ableitung häuslicher Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung fanden Gespräche zwischen dem Abwasserzweckverband, der unteren Wasserbehörde, dem Bauamt der Stadt Eilenburg und den Planern statt.

Eine Schallimmissionsprognose wurde durch AKIB, VINZENS STEININGER am 25.1.2024 erstellt.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Forstbehörde (13.2.2023) wurde Wald auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und dem angrenzenden Teilbereich von Flurstück 2/22 festgestellt. Weil 30m Waldabstand nicht eingehalten werden können, wird Flst. 2/11 aufgeforstet. Der Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Verfahren bei. Der bewaldete Hang auf den Flst. 4/6 und 4/11 bleibt erhalten.

Entlang der Uferstraße ist ein Gewerbegebiet im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Eilenburg festgesetzt. Drei in Nutzung befindliche Gewerbebetriebe liegen im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde, haben aber Bestandsschutz. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden sind zu beachten.

3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 60 ist im Plangebiet, für Tiefbauarbeiten, eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen. Aufgabe der fachtechnischen Baubegleitung ist die Überwachung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Dokumentation der Entsorgung ausgebaute Materialien. Die ingenieurtechnische Fachbegleitung ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme, dem Umweltamt im Landratsamt Nordsachsen vorzulegen. Vor dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und bei der Abfallbehörde zur Prüfung einzureichen.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des §5 Abs. 2 in V. mit §2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B.

altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach §13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach §19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Gemäß §4 Abs.2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm vorbelastet.

Hinsichtlich der Waldumwandlung wird die Aufforstung nach 5 Jahren als gesicherte Kultur von der unteren Forstbehörde kontrolliert und abgenommen.

3c) allgemein verständliche Zusammenfassung erforderlicher Angaben

Bei Durchführung der vorliegenden Planung wird eine Industrieruine mit Altlasten beräumt und in ein Mischgebiet und Wohngebiet mit Begrünungsmaßnahmen umgewandelt. Gewachsener Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher wird durch Versickerung und Rückhaltung gefaßter Niederschläge im Gelände kompensiert. Es wird ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System geplant.

Festgesetzt werden emissionsarme Heizsysteme.

Die Grundwassermeßstelle GWM 05/98 am Altarm / Uferstraße ist zu erhalten. Vier ehemalige Werksbrunnen der Dermatoid werden nicht mehr genutzt, sodaß ein Rückbau gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 135 erfolgen kann. Gegebenenfalls kann ein Brunnen zur Löschwasserversorgung erhalten bleiben.

Drei gewerblich genutzte, bestehende Gebäude an der Uferstraße liegen im Überschwemmungsgebiet der Mittleren Mulde und haben Bestandsschutz. Gemäß §78 WHG gelten bauliche und §78a WHG sonstige Schutzvorschriften.

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird ein Mischgebiet als Übergang zwischen dem bestehenden Gewerbe und geplantem Wohngebiet eingerichtet.

Der Altarm ist mit der Mulde verbunden, ein Gewässer 1. Ordnung (§5 Abs. 2 Nr. 16a BauGB) und gemäß §21 SächsNatSchG und §30 BNatSchG geschützt. Um den Altarm wird ein 10m breiten Uferstrandstreifen (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) festgesetzt. In diesem Bereich werden Versiegelungen zurück gebaut und begrünt.

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“, die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, und Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete wird im Beitrag zum Artenschutz geprüft. Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu besorgen.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.2.2023 wurde Wald auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und dem angrenzenden Teilbereich von Flurstück 2/22 festgestellt. Die bewaldeten, städtischen Flurstücke 4/6 und 4/11 werden als Grünfläche (§5 (1) Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Der Erhalt bestehender Gehölze schirmt das geplante Wohngebiet von der Ernst-Mey-Straße ab. Weil die Baufelder weniger als 30m entfernt liegen, ist zwar kein Biotopausgleich, jedoch eine Waldumwandlung erforderlich. Als Ersatz für durch die Bauplanung verloren gehenden, bewaldete Bereiche wird Flurstück 2/11 und der angrenzende Teil von Flst. 2/22 aufgeforstet (§9 (1) Nr. 9b BauGB). Der Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Verfahren bei.

Mit dem Erhalt der Gartenflächen an der Uferstraße, Entsiegelungsmaßnahmen, der Anpflanzung von Gehölzen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht. Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrenzung der Neuversiegelung und Begrünung fördern die ökologischen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Bei Realisierung der genannten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima oder Luft zu erwarten. Die relevanten Ziele des Umweltschutzes, mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, werden bei Plandurchführung eingehalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Industrieruine mit Altlasten erhalten, die Ruine im nordwestlichen Plangebiet und der 10m breite Uferrandstreifen würden nicht entsiegelt. Gefaßte Niederschläge würden auch weiterhin direkt oder indirekt dem Mulde Altarm zugeleitet. Bis auf die beiden privaten Wohngrundstücke mit großen Gärten, wäre das Gelände auch weiterhin unzugänglich.

Die Städte sind verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden geeignete Maßnahmen ergriffen.

6 Literatur & Quellen

- AKIB, VINZENZ STEININGER (25.1.2024): Schallimmissionsprognose B-Plan „Wohnpark Muldenaue“, Ernst-Mey-Straße, Eilenburg
- BEYER UMWELT CONSULT GMBH, T. LAWRENZ, S. ACKERMANN (11.12.2023): Boden- und Grundwasseruntersuchungen – B-Plan „Wohnpark Muldenaue“ in 04838 Eilenburg
- BEYER UMWELT CONSULT GMBH, HOLGER PANKRATH (7.8.2023): Stellungnahme zum Bau eines Parkplatzes, Uferstr. 22 in 04838 Eilenburg
- BEYER UMWELT CONSULT GMBH, H. PANKRATH, T. OBERMEYER (29.8.2023): Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung Wohnpark Muldenaue, 04838 Eilenburg
- CSD BERLIN (1992) Vorbericht Bodenuntersuchungen auf Diocetylphthalat, Eilenburg, Kunstlederfabrik
- DAMES & MOORE GMBH & CO. KG (1990): Umweltrelevante Untersuchungen auf dem Betriebsgelände der VEB Kunstleder Borsdorf - Werk Dermatoid Eilenburg
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (2018)
- GEOSN: MEILENBLÄTTER VON SACHSEN, BERLINER EXEMPLAR / [aufgenommen vom Sächs. Ing.-Korps 1780 - 1806 unter Leitung von Friedrich Ludwig Aster]. - [1:12 000].
- GEOSN: Meßtischblatt 1938
- GEOSN: Auszug TK10, DDR-Ausgabe Staat 1984
- [HTTPS://WWW.RAPIS.SACHSEN.DE/](https://www.rapis.sachsen.de/)
- [HTTPS://RAPIS.IPM-GIS.DE/CLIENT/?APP=UMWELT](https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt) 25.4.2022
- [HTTPS://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE/KARTEN-UND-GIS-DATEN-ZUM-FACHTHEMA-LÄRM-6374.HTML](https://www.umwelt.sachsen.de/karten-und-gis-daten-zum-fachthema-laerm-6374.html)
- [HTTPS://WWW.LUFT.SACHSEN.DE/MESSUNG-DER-LUFTQUALITAT-MIT-HILFE-DES-SACHSISCHEN-LUFT-MESSNETZES-14770.HTML](https://www.luft.sachsen.de/messung-der-luftqualitat-mit-hilfe-des-sachsichen-luft-messnetzes-14770.html)
- VERMESSUNGSBÜRO LEUTHOLD (7.4.2022): Lage- und Höhenplan
- LFUG (DIGITAL): Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, Blatt GK50-2565 Leipzig digitale Version des LfULG)
- HORST MATTERSTEIG (1998): orientierende Erkundung ehemalige Dermatoidwerke Eilenburg
- INGENIERBÜRO MEßINGER & VÖLKEL DORAUSCH (2000): Prüfbericht Orientierende Untersuchung Deponie Oberförsterwerder in 04838 Eilenburg
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): Regionalplan
- [HTTPS://WWW.RPV-WESTSACHSEN.DE/REGIONALPLAN-LEIPZIG-WESTSACHSEN/](https://www.rpv-vestsachsen.de/regionalplan-leipzig-vestsachsen/)25.4.2022

DIPL.-ING. BIANCA REINMOLD-NÖTHER (1999): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Eilenburg: „ehemaliges Dermatoid Werk“

DR. WOLFRAM RICHTER (1995) Historische Erkundung - Ehemalige Dermatoidwerke Eilenburg

P. A. SCHMIDT, W. HEMPEL, M. DENNER, N. DÖRING, A. GNÜCHTEL, B. WALTER, D. WENDEL (2002): Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens. In: Materialien zu Naturschutz + Landschaftspflege

STADT EILENBURG (2009): Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg [HTTP://WWW.EILENBURG.DE](http://www.eilenburg.de)

6.1 Abkürzungen

Abb. Abbildung

Abs. Absatz (eines Gesetzes)

BauGB Bau-Gesetzbuch

BBoSchG Bundesbodenschutzgesetz

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

Bplan Bebauungs-Plan

DIN deutsche Industrienorm

DHHN

ECW Eilenburger-Chemie-Werke

Flst. Flurstück

FNP Flächennutzungsplan

GOP Grünordnungsplan

GWM Grundwasser-Meßstelle

ha 1 Hektar = 10.000m²

HQ100 festgesetztes Überschwemmungsgebiet (einmal in 100 Jahren)

HQ200 Hochwasserrisikogebiet (einmal in 200 Jahren)

HWSK Hochwasserschutzkonzept

i.V.m in V. mit in Verbindung mit

LfULG sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Naturschutz

Natura 2000 (Natur-)Schutzgebiete europäischer Bedeutung und Vogelschutzgebiete

SächsKrWBodSchG sächsisches Kreiswirtschafts-Bodenschutz-Gesetz

SächsNatSchG Sächsisches Naturschutzgesetz

SächsWG sächsisches Wassergesetz

SALKA sächsisches Altlasten-Kataster

TA-Lärm technische Anleitung zur Bewertung des Lärms

m ü.NN Meter über Normalnull / Höhenmessung

u. GOK unter Geländeoberkante / relative Höhenmessung zur Umgebung

WHG Wasserhaushaltsgesetz

