

Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ – Auswertung Stellungnahmen

Behörde/Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1. Landratsamt Nordsachsen vom 13.02.2023 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung Hinweise: 1. Der Bebauungsplan (BP) ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eilenburg entwickelt, der eine gewerbliche Baufläche, Wiesen- und Weidefläche und Grünflächen darstellt. Der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).	Berücksichtigung Es erfolgt die 5. Änderung des FNP im Parallelverfahren.
2. Grundsätzlich wird aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht hinterfragt, warum der BP ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜG) mit in den Geltungsbereich einbezieht. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Überplanung von Schutzgebieten (hier LSG) um neue Bau-gebiete zu schaffen, ist aus hiesiger Sicht städtebaulich nicht begründbar. Den Altarm der Mulde als Gewässer und gesetzlich geschütztes Biotop, einschließlich des Gewässerrandstreifens, zu überplanen und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit einzubeziehen ist ebenso für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unserer Einschätzung nach nicht erforderlich. Problematisch wird auch eingeschätzt, dass private Gartengrundstücke durch das Überschwemmungsgebiet überlagert werden. Die damit verbundenen Einschränkungen / Verbote baulicher Maßnahmen sind absehbar äußerst schwer umsetzbar, wenn die Bauherren ihr Haus gebaut und dann an die Gestaltung ihrer Grundstücke gehen. Aus diesen und städtebaulichen Gründen wird daher die Reduzierung des Geltungsbereichs dringend empfohlen.	Keine Berücksichtigung Aus Gründen der Eindeutigkeit wurden Flurstücke in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich aufgenommen. Im LSG „Mittlere Mulde“ sind keine Baukörper geplant. Der Altarm wird mit 10m breitem Uferrandstreifen im BP festgesetzt. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet haben drei Gebäude an der Uferstraße Bestandsschutz. Die Grenzen der Bereiche HQ100 und HQ200 wurden nachrichtlich in den BP aufgenommen. Damit wird der Hinweispflicht entsprochen. → Es erfolgt keine Reduzierung des Geltungsbereichs.
3. Der Titel des BPs ist mit der von der Stadt Eilenburg vergebenen <u>Nummer 60 zu ergänzen</u>. - Eine <u>Maßstabsleiste</u> erleichtert das Arbeiten, wenn der Plan unmaßstäblich verkleinert oder vergrößert wird. - Auf die Planzeichnung gehört auch regelmäßig ein <u>Übersichtsplan</u>, der die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet verdeutlicht. - Es wird davon ausgegangen, dass <u>auf die Planzeichnung</u> noch die <u>textlichen Festsetzungen</u> integriert werden. - Die <u>Festsetzungen</u> sollten fortlaufend <u>nummeriert</u> werden. - Ebenfalls sind die <u>Verfahrensvermerke</u> auf der Planzeichnung zu integrieren.	

- Der <u>Katastervermerk</u> sollte folgendem Vorschlag des Vermessungsamtes folgen: Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ggf. Datum in der Vergangenheit). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert. Eilenburg, den (Siegel) Datum Unterschrift Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen	Berücksichtigung Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.
4. Die geografische Abgrenzung des LSG „Mittlere Mulde“ in der Planzeichnung ist zu überprüfen... Nur für den Fall, dass eine Ausgliederung aus dem LSG aus naturschutzfachlichen Gründen überhaupt in Frage käme, kann die neue LSG-Abgrenzung in den BP zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufgenommen werden. Für die zeichnerische Darstellung der Umgrenzung des Schutzgebietes ist das dafür vorgesehene Planzeichen der Anlage PlanZV zu verwenden. Das Gleiche gilt für das dargestellte NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Dübén“ und die beiden Natura 2000-Gebiete.	Berücksichtigung Alle Gebiete wurden korrekt nach aktuellem Festlegungsstand übernommen (Fassung vom 03.03.2025). NSG, Vogel-schutzgebiet und Natura 2000 Gebiete liegen außerhalb des BPs
5. Für die Darstellung von Überschwemmungsgebieten (ÜG) ist das Planzeichen laut Anlage PlanZV zu verwenden. Die gesetzliche Grundlage für die nachrichtliche Darstellung derartiger Flächen stellt § 9 Abs. 6a BauGB dar. Da hier Bezug auf das bundesdeutsche Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genommen wird, sollte dieses Gesetz mit aufgenommen werden.	Berücksichtigung Ergänzung der Planzeichnung (Planzeichen für ÜG, WHG)
6. Die Baufenster der vorhandenen Wohngrundstücke Uferstraße 21 und 22 sind noch mit Nutzungsschablonen zu ergänzen...	Berücksichtigung Die Nutzungsschablonen wurden entsprechend ergänzt.
7. Die farbigen Darstellungen der allgemeinen Wohngebiete sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen sollten überprüft und entsprechend der Anlage PlanZV geändert werden... ein Planzeichen für die Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB fehlt.	Berücksichtigung Darstellung erfolgte gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).
8. Festgesetzte öffentliche und private Grünflächen im südlichen Bereich sind gemäß der Stellungnahme des SG Forst als Waldflächen mit dem entsprechenden Flächenumfang festzusetzen. Die nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG erforderliche Waldabstandsfläche von 30 m bedarf einer Anpassung der Wohngebietsflächen.	Berücksichtigung Ergänzung der Planzeichnung und der Begründung unter Pkt. 3.8 (Waldflächen) Da der 30m-Abstand zum Wald nicht eingehalten werden kann, wird im Lauf des Verfahrens der Waldumwandlungsantrag gestellt.
9. Es wird empfohlen, die Pflanzliste aus dem Umweltbericht auf die Planzeichnung aufzunehmen.	Berücksichtigung Die Pflanzliste wird auf der Planzeichnung als Empfehlung ergänzt.

10. Prüfung der Rechtsgrundlagen auf Aktualität	Berücksichtigung (Stand 27.07.2026) Planzeichnung und Begründung wurden entsprechend überarbeitet.
11. Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes befindet sich im ÜG der Vereinigten Mulde (überschwemmungsgefährdeter Bereich ist nicht korrekt).	Berücksichtigung Die Bereiche für HQ100 und HQ200 wurden korrekt in der Planzeichnung eingetragen.
12. Es wird empfohlen, inhaltlich zwischen den ÜG nach § 72 SächsWG und den überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach § 75 SächsWG zu unterscheiden. Die Begründung (und die Planzeichnung) sollte diesbezüglich geändert werden. Die entsprechenden Paragraphen des bundesweit geltenden WHG sollten ebenso eingearbeitet werden. Es wird beschrieben, dass in den Grünflächen der privaten Grundstücksflächen, die innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Flächen liegen, keine baulichen Anlagen zulässig sein sollen. Um das Bauen rechtssicher auszuschließen, wird eine zusätzliche Festsetzung vorgeschlagen: Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).	Berücksichtigung Auf die Festsetzung des Bereichs, der von Bebauung freizuhalten ist, wird verzichtet. Stattdessen wurde die Festsetzung unter Punkt 8 aufgenommen, dass innerhalb der Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdeten Gebiete bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen sind. Die Planzeichnung und die Begründung (Punkt 3.2) wurden entsprechend ergänzt.
13. Ob ein Ausgliederungsverfahren in Frage kommt, muss zunächst in Abstimmung mit der UNB entschieden werden. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass erst nach Verkündigung der Ausgliederung der Bebauungsplan in Kraft gesetzt / genehmigt werden kann.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14. Die in der Begründung enthaltenen textlichen Festsetzungen (soweit sie als solche zu werten sind) gehören ... auf die Planzeichnung. Als Ergänzung der Planzeichnung sind ... textliche Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete und Zulässigkeit einzelner Nutzungen erforderlich.	Berücksichtigung Begründung und Planzeichnung wurden entsprechend überarbeitet.
15. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten „die der Versorgung des Gebiets dienenden“ Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (bitte ergänzen).	Berücksichtigung Ergänzung der Planzeichnung
16. Bedenken ergeben sich aus der geplanten Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, dass die Abwasserbeseitigung auf den Baugrundstücken zu erfolgen hat. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist durchaus gängige Praxis. Inwieweit eine zentrale biologische Kläranlage für alle Wohngebiete eine Entsorgungslösung darstellen könnte, kann nicht beurteilt werden. Jeweils für die einzelnen Baugrundstücke benötigte Kläranlagen sind nach hiesiger Auffassung jedoch nicht zeitgemäß einzuschätzen.	Das Plangebiet wird vom AZV „Mittlere Mulde“ dauerhaft nicht entsorgt. Deshalb ist eine dauerhaft dezentrale Entsorgung des Gebiets erforderlich und wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt. → Kenntnisnahme

17. Die im westlichen Teil des Plangebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die gewerblichen Nutzungen (Fliesenleger, Spielhalle, Bau-stoffhandel) sind vom Bestandsschutz umfasst und liegen im festgesetzten ÜG der Vereinigten Mulde. Eine Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO ist im ÜG nicht zulässig, wenn es sich um eine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich handelt. Dies ist hier nicht der Fall, da der rechtskräftige BP Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ bereits eine Bauflächenausweisung an dieser Stelle enthält.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18. Die bisherige Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist verbunden mit der Einschränkung „Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} je m² Grundstücksfläche 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts nicht überschreiten“. Es sollte nochmals geprüft werden, ob diese Einschränkung nicht weiter fortgelten sollte, da die störträchtige gewerbliche Nutzung unmittelbar neben einer neuen störanfälligen Wohnnutzung festgesetzt wird.	Berücksichtigung Änderung der Festsetzungen, Zwischenschaltung eines urbanen Gebietes und damit Gewährleistung des Trennungsgrundsatzes
19. Zu der geplanten Einschränkung der Nutzung im Gewerbegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gibt es nachfolgende Anmerkungen: Mit § 9 Abs. 2 BauGB sind drei Festsetzungsoptionen gegeben: a) Zulässigkeit für einen bestimmten Zeitraum (Befristung) b) Zulässigkeit nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (auflösende Bedingung) oder c) Zulässigkeit erst bei Eintritt bestimmter Umstände (aufschiebende Bedingung). Im konkreten Fall soll eine auflösende Bedingung zur Anwendung kommen. Momentan bestehen Bedenken, ob die derzeit gewählte Formulierung ausreichende Rechtssicherheit für den Bestandsschutz gewährleistet. Es wird für die weitere Bearbeitung die „Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung“ vom Dezember 2022 empfohlen.	Keine Berücksichtigung Alle drei genannten Festsetzungsmöglichkeiten entfallen, da aufgrund des rechtskräftigen BPs Nr. 24 die gewerblichen Nutzungen als weiterhin vertretbar festgesetzt werden.
21. Zum Umweltbericht: Es wird davon ausgegangen, dass im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB der Umweltbericht (UB) angepasst vorgelegt wird. Hinweis, dass die Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB zu erfolgen hat und sich der Inhalt und die Gliederung des UB an der Anlage 1 des BauGB zu orientieren hat.	Berücksichtigung Es gibt den aktualisierten Umweltbericht vom 24.07.2026.
22. Die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB muss die Angabe enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Das Gesetz (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) verlangt für diese Anstoßwirkung, die in den vorhan-	

denen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12; Urteil vom 29.09.2015 – 4 CN 1.15). Die thematische Gliederung kann sich dabei an der Liste der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren. Die Unbeachtlichkeitsregelung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 Alt. 2 BauGB kommt nur dann zur Anwendung, wenn einzelne Angaben gefehlt haben, nicht jedoch, wenn die Hinweise auf umwelt-bezogene Unterlagen in der Bekanntmachung überhaupt nicht enthalten sind.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23. Für die Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten, dass sowohl die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB als auch die Unterlagen zusätzlich in das Internet der Gemeinde einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind (siehe § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB).	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.2 SG Denkmalschutz Baudenkmale nicht betroffen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Umweltamt 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz 1. Zum derzeitigen Planungsstand bestehen sowohl aus bodenschutz- als auch aus altlastenfachlicher Sicht erhebliche Bedenken zum Vorhaben. Eine Wohnnutzung ist derzeit aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht zulässig.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>1.1 Bodenschutz</u> Es soll eine Industriebrache als Wohngebiet revitalisiert und städtebaulich neu geordnet werden... Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes befindet sich im ÜG der Vereinigten Mulde. Das ÜG weist flächenhafte, nutzungsbezogene Überschreitungen von Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerten, insbesondere mit Schwermetallen und Arsen, gemäß BBodSchV auf. Aufgrund dessen wird die Muldenaue als Gebiet mit Anhaltspunkten für das Auftreten von flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen durch Schadstoffe geführt (§ 12 Abs. 10 BBodSchV). Die geplanten Grünflächen der privaten Grundstücksflächen ragen in der westlichen und nördlichen Baufläche (WA 1) in diese Gebiete hinein. Für diese Bereiche können schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. In den Unterlagen fehlen Aussagen hinsichtlich dieser Bodenbelastungen. Es wird zwar (unter dem Kapitel 2.2 Altlasten in [2]) darauf verwiesen, dass sich der Geltungsbereich in ei-	

nem Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen befindet und dass dies bei der Planung zu beachten ist, entsprechende Untersuchungen erfolgen aber nicht. Unter den Kapiteln zum Schutzgut Boden in [1] und [2] finden sich ebenfalls keine entsprechenden Angaben. Hier wird jeweils dargestellt, dass es hinsichtlich des Bodenschutzes keine Einschränkungen gibt, was fachlich und rechtlich falsch ist. Daraus folgt u.a. auch eine rechtlich falsche Festsetzung (Kapitel 8.6 [1] und 4.2 [2]), dass im Zuge von Baumaßnahmen der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden ist. Dies kann ohne entsprechende Untersuchungen so nicht festgesetzt werden...	Berücksichtigung In den Baugrunduntersuchungen der Beyer Umwelt Consult vom 29.08.2023 sowie der Boden- und Grundwasseruntersuchung vom 17.10.2023 wurden die genannten Sachverhalte geprüft. Daraus resultierend wurden entsprechende Festsetzungen als Punkt 14 getroffen und Hinweise zum Bodenschutz (Punkt 16.3) aufgenommen.
<u>1.2 Altlasten:</u> Wie in der Begründung zum BP vom 21.12.2022 korrekt dargestellt ist, umfasst das BP-Gebiet den Altstandort „Betriebsgelände Kunstleder Borsdorf“ bzw. Dermatoid (AKZ: 74200183) sowie mit dem Flurstück 2/11 einen kleinen Teilbereich der im Sächsischen Altlastenkataster registrierten Altablagerung „eh. Aschespülhalde d. ECW [Oberförsterwerder (OFW I)]“ (AKZ: 74100143). Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich aus altlastenfachlicher Sicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf zur Gefahrenerforschung oder zur Gefahrenabwehr. Anhand dieses Sachstandes wurden der Altstandort sowie die Altablagerung OFW I im SALKA der Kategorie „Belassen“ (Handlungsbedarf B) zugeordnet. Die Ausweisung des Handlungsbedarfes -Belassen- erfolgt unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung als Gewerbestandort bzw. Grünland.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>1.3. Handlungsbedarf:</u> Liegen der Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen verschaffen. Wenn die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung anhand vorliegender Daten nicht abgeschätzt werden können, wird eine Begutachtung erforderlich. Gegebenenfalls muss das betroffene Grundstück zunächst einer Untersuchung nach BBodSchG i.V.m. Anhang 2 BBodSchV unterzogen werden. Dabei sind Stoffe und Substanzen, für die in der BBodSchV keine Prüf- und Maßnahmenwerte genannt sind, im Einzelfall zu beurteilen. Das zur Bodenbelastung zu erstellende Gutachten hat sich nicht nur auf Lage und Ausdehnung, sondern auch auf die Auswirkungen der festgestellten Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen zu erstrecken, d.h. es muss beurteilt werden, ob die beabsichtigten Ausweisungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind bzw. ob für die gefahrlose Nutzung noch Voraussetzungen zu schaffen sind. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann seitens der unteren Bodenschutzbehörde abgeschätzt werden, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Wohnnutzung im Geltungsbereich möglich ist.	Berücksichtigung In den Baugrunduntersuchungen der Beyer Umwelt Consult vom 29.08.2023 sowie der Boden- und Grundwasseruntersuchung vom 17.10.2023 wurden die genannten Sachverhalte geprüft. Daraus resultierend wurden entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung (16.4) und in der Begründung unter Punkt 2.4 ergänzt.

1.4 Hinweise: Da nutzungsbedingt Kontaminationen der Gebäudesubstanz vorhanden sein können, sind Abriss- und Tiefbauarbeiten zur Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen generell fachgutachterlich zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist zum Nachweis der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung der beim Abbruch anfallenden Abfälle ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen und der Unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Nordsachsen vorzulegen. Auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen bzw. Unfallverhütungsvorschriften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen wird hingewiesen. Hinweis, dass für eine eventuell notwendige Niederschlagswasserversickerung das DWA-Arbeitsblatt A 138 heranzuziehen ist, worin festgelegt ist, dass bereits im Rahmen der Vorplanung sicherzustellen ist, dass „sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen, wie z.B. Altlasten, befinden.“ Ab dem 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung, welche die Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung beinhaltet. Da sich sowohl die Planungsphase, als auch die eventuelle Realisierung des Vorhabens über diesen Stichtag hinweg erstrecken werden, sollten die oben geforderten Untersuchungen nach den Vorgaben der neuen Verordnungen durchgeführt werden. Unter dem Kapitel 10 in [1] findet sich die Festsetzung, dass entsprechend § 3 Abs. 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG bekannt gewordene oder selbst verursachte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden sind. Das SächsABG wurde seit Februar 2019 ersetzt durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz. Der Hinweis sollte daher wie folgt aktualisiert werden: Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 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: LRA 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.	Berücksichtigung Übernahme des Hinweises als textliche Festsetzung unter Punkt 14
1.2.2 SG Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen derzeit gegen den BP Bedenken.	

... Im weiteren Verfahren soll eine <u>Schallimmissionsprognose zur Betrachtung der Einwirkungen der Ernst-Mey-Straße</u> erstellt werden. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden. <u>1. Nutzungen innerhalb des BPs</u> Mit der Planung ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet sowie direkt angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. ... Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet verstößt gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG. In der weiteren Planung ist zwingend eine nähere Betrachtung erforderlich, unter welchen Voraussetzungen das geplante Gewerbegebiet mit den bestehenden Betrieben neben dem geplanten allgemeinen Wohngebiet möglich ist.	Berücksichtigung Um dem Trennungsgrundsatz zu entsprechen, wurde zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet ein urbanes Gebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets befinden sich bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen, so dass dem Anspruch eines entstehenden urbanen Gebiets bereits im Vorfeld entsprochen wird.
<u>2. Auswirkungen durch das Plangebiet</u> Aufgrund der Festsetzung als WA (§ 4 BauNVO) und der zulässigen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Um Übernahme von Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas in den BP wird gebeten...	Berücksichtigung Aufnahme als Hinweis Punkt 16.7 auf der Planzeichnung.
<u>3. Einwirkungen auf das Plangebiet</u> Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm der Ernst-Mey-Straße ein. ... Die Schallimmissionsprognose ist der unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Photovoltaikfläche. Von dieser Fläche können Blendwirkungen und Geräusche (z. B. durch die Wechselrichter und Transformatoren) ausgehen, welche zu schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG auf das Plangebiet führen können. Eine Äußerung hierzu ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die Photovoltaikfläche schädliche Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im BP festzusetzen.	Keine Berücksichtigung Zwischen der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet sich zukünftig eine Aufforstungsfläche, so dass keine visuellen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Da die östliche Bebauung des Plangebiets entfallen ist, gibt es somit keine Berührungspunkte mehr zur vorhandenen und zur geplanten Solaranlage. (Sachverhalt wurde in der Begründung unter Punkt 3.10.1. ergänzt). Außerdem sind im Ergebnis der BPe Nr. 41 „Photovoltaik Oberförsterwerder“ und Nr. 62 „Photovoltaik Oberförsterwerder -Ost“ keine schädlichen Auswirkungen bekannt.

1.2.3 SG Naturschutz 1. Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich berührt. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des LSG „Mittlere Mulde“ und eine Planung zur Bebauung widerspricht dem Schutzzweck des Gebietes. Die Schutzgebietsflächen sind aus der Planung herauszunehmen und die Planung an die Grenzen des Schutzgebietes anzupassen. Sollte weiterhin eine flächige Betroffenheit des LSG vorgesehen werden, sind eine Alternativenprüfung und die Darstellung des überwiegenden öffentlichen Interesses für die Planung erforderlich... Weiterhin ist eine mögliche Anpassung der Planung durch die Ausweisung von Grünflächen für die Flächen im LSG zu prüfen.	Keine Berücksichtigung Wie unter T 1.1.1 Punkt 2 bereits ausgeführt, werden aus Gründen der Eindeutigkeit Flurstücke in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich aufgenommen. Es ist keine Bebauung und damit auch keine Beeinträchtigung des LSG geplant. In der Planzeichnung sind für die Bereiche des LSG Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung festgesetzt. Deshalb ist davon auszugehen, dass dem Schutzzweck entsprochen wird und damit auch keine Ausgliederung erforderlich ist.
2. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden berührt. Die Natura 2000-Gebiete grenzen unmittelbar an. Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung sind nach § 34 Abs. 1 BNatSchG und unter Berücksichtigung der EuGH-Rechtsprechung Pläne und Projekte, die auch von außerhalb in diese besonderen Schutzgebiete hinwirken und dort erhebliche Beeinträchtigungen hervorrufen können, zu prüfen. In diesem Falle ist für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung/-Vorprüfung, der Auswirkungen auf die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile, notwendig. ... Der Untersuchungsgegenstand ist die Abschätzung des Vorhabens (Projektes), bau- und nutzungsbedingt, in die Gebiete hinein und auf die in den Erhaltungszielen genannten Lebensraumtypen und Arten/Habitate...	Berücksichtigung Es liegt der Artenschutz-Fachbeitrag vom 26.02.2025 mit Prüfung zur FFH-Verträglichkeit vor. Die Planung stellt sich FFH-verträglich dar.
3. Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden im Kapitel 8.7 der Begründung dargestellt und sind plausibel. Die Lage der Ersatzhabitate für Zauneidechsen sind zu konkretisieren. Alle Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.	Berücksichtigung Es wurden Artenschutzmaßnahmen unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen ergänzt.
4. In die TF ist noch aufzunehmen, dass die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).	Berücksichtigung Die entsprechende Rechtsgrundlage ist noch nicht rechtswirksam, so dass eine entsprechende Forderung derzeit noch nicht rechtlich untersetzt ist. Dennoch wurde als Vorsorge-maßnahme unter Punkt 16.2.2 als Hinweis eine entsprechende Regelung aufgenommen.

5. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (Pkt. 3.7 des Umweltberichtes, S. 28) werden bestätigt. Für den Verlust von Biotopstrukturen wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Hecken und Anlage von Gärten auf Privatgrundstücken erbracht. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes vor dem Eingriff wird diese Festsetzung zur Kenntnis genommen. Optimaler ist die Aufwertung einer gesonderten Fläche durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu bewerten.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Auch ist die Festsetzung des Verzichtes auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen aus fachlicher Sicht wünschens- und empfehlenswert.	teilweise Berücksichtigung Eine entsprechende Festsetzung ist rechtlich nicht untersetzt, so dass diese Forderung nicht festgesetzt werden kann. Es gibt auf der Planzeichnung grünordnerische Festsetzungen, die eine Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und gärtnerische Gestaltung fordert. Zusätzlich wird in der Begründung unter Punkt 5.2 und in der Planzeichnung unter Hinweis 16.9 darauf hingewiesen, dass sog. Schottergärten nicht zulässig sind.
1.2.4 SG Wasserrecht 1. Aus Sicht der Oberflächengewässer und Bereich Abwasser kann dem BP Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ aktuell nicht zugestimmt werden. Der Geltungsbereich des BP-Entwurfs befindet sich zum Teil im festgesetzten ÜG der Vereinigten Mulde. Vom BP ist ein Gewässer (Altarm der Vereinigten Mulde) betroffen, das den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) unterliegt. In festgesetzten ÜG ist nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die Bedingungen zur ausnahmsweisen Zulassung einer Ausweisung eines neuen Baugebietes durch die zuständige Behörde gem. §78 Abs. 2 WHG sind aktuell nicht erfüllt. Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen im westlichen und nördlichen Bereich des BP liegen zu großen Teilen im festgesetzten ÜG. Die Verbote im festgesetzten ÜG nach § 78a Abs. 1 WHG sind insofern umfangreich, dass sie eine Nutzung der geplanten Grünflächen als bspw. typische Hausgärten fast gänzlich ausschließen, da gem. § 78a Abs. 1 WHG u.a. die Errichtung jeglicher Anlagen (wie z.B. Zäunen, Gartenhäusern, Komposthaufen u.v.m.) und selbst das kurzfristige Ablagern von Gegenständen (z.B. Spielgeräte, Sitzgarnituren usw.) untersagt ist. Somit ist selbst die Nutzung der Flächen für gärtnerische	

Zwecke oder Freizeitaktivitäten nur sehr eingeschränkt möglich. Konflikte zwischen künftigen Eigentümern und Behörden sind in diesem Fall erfahrungsgemäß und zwangsläufig absehbar. → Die Bereiche des festgesetzten ÜGs sind entsprechend gänzlich aus dem Geltungsbereich des BPs Nr. 60 herauszunehmen. Die Planung und Planzeichnungen sind dahingehend anzupassen.	Keine Berücksichtigung Mit der Aufstellung des BPs wird kein neues Baugebiet geschaffen, es erfolgt die Nachnutzung einer vorhandenen Industriebrache, für die es einen rechtskräftigen BP gibt. Aus Gründen der Eindeutigkeit der Abgrenzung des Plangebiets wurden Flurstücke in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Grenzen der Bereiche HQ100 und HQ200 wurden nachrichtlich in den BP aufgenommen. Der Mulde-Altarm ist ein Gewässer 1. Ordnung mit Verbindung zur Vereinigten Mulde und wird als solches ebenfalls nachrichtlich übernommen. Damit ist die Hinweispflicht bei vorliegender Planung erfüllt. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet haben drei Gebäude an der Uferstraße Bestandsschutz. Ergänzend wurde die Festsetzung unter Punkt 8 getroffen, dass jegliche Bebauung oder Nutzung des festgesetzten ÜG untersagt ist. → Es erfolgt keine Reduzierung des Geltungsbereichs.
2. Der Entwurf des BP Nr. 60 der Stadt Eilenburg beinhaltet aktuell einen Altarm der Vereinigten Mulde. Gemäß § 30 Abs. 2 SächsWG gehören Altarme, Nebenarme und ähnliche Verzweigungen eines Gewässers zu der Ordnung des Gewässers, mit dem sie in Verbindung stehen oder ursprünglich in Verbindung standen. Bei dem Altarm handelt es sich somit um ein Gewässer 1. Ordnung, das sich nicht in der Unterhaltungslast der Stadt Eilenburg befindet. Die Einbeziehung eines Gewässers 1. Ordnung mitsamt seinem Gewässerrandstreifen in den Geltungsbereich des BP erschließt sich in keinster Weise. Das Gewässer und dessen Randstreifen sind entsprechend vollständig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 herauszunehmen. Die Planung und Planzeichnungen sind dahingehend anzupassen.	Keine Berücksichtigung Der Altarm ist ein Gewässer 1. Ordnung mit Verbindung zur Vereinigten Mulde und wird als solches nachrichtlich übernommen. Aus Gründen der Eindeutigkeit wurden Flurstücke in ihrer Gesamtheit in den Geltungsbereich aufgenommen. → Es erfolgt keine Reduzierung des Geltungsbereichs.
3. Die LTV Sachsens ist als Unterhaltungslastträgerin für Gewässer 1. Ordnung am Verfahren zu beteiligen.	Berücksichtigung Die Stellungnahme vom 01.08.2022 liegt vor.
4. Nach § 24 Abs. 2 SächsWG schließt sich an das Ufer eines Gewässers abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an. In einem nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans wird der Gewässerrandstreifen des Altarmes gemäß Planzeichnung auf lediglich 5 m reduziert. Es ist... falsch, dass der benannte Bereich zukünftig zum	

s.g. Innenbereich bzw. zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zählt und sich der Gewässerrandstreifen dadurch reduziert. Eine Nutzung der Flächen für gärtnerische Zwecke oder der Ausführung von Freizeitaktivitäten ist auch hier, aufgrund der Verbote u.a. zur Errichtung von Anlagen und der Ablagerung von Gegenständen jeglicher Art, nur sehr eingeschränkt möglich. Konflikte zwischen künftigen Eigentümern und Behörden sind in diesem Fall erfahrungsgemäß und zwangsläufig absehbar. Auch bei einer eventuellen Umsetzung des BP bleibt der Gewässerrandstreifen des Altarmes in einer Breite von 10 m bestehen, selbst wenn dieser zum Planungsgebiet gehört. Der Gewässerrandstreifen ist entlang des gesamten Gewässers in einer Breite von 10 m zu erhalten. Dies ist entsprechend in der Planung, der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung (Punkt 8.5) zu ändern und anzupassen.	Berücksichtigung Der 10 m breite Gewässerrandstreifen wurde berücksichtigt und entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind keine Nutzungen geplant, es erfolgte die Festsetzung als öffentliche Grünfläche.
<u>5. Hinweise:</u> - Während des Hochwassers der Mulde im Jahr 2002 waren Flächen im geplanten Geltungsbereich überflutet, die über das heutige festgesetzte ÜG hinausgehen. - Auch bei vollbiologischen Kleinkläranlagen, Versickerungsanlagen sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien handelt es sich um Anlagen, deren Errichtung sowohl im Gewässerrandstreifen gem. § 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG als auch im festgesetzten ÜG gem. § 78a Abs. 1 Nr. 1 WHG untersagt sind. Dies ist bei der Planung der Grundstücksgrößen sowie der Planung und Errichtung der Gebäude zu beachten. - Bei der Bepflanzung der unbebaubaren Flächen ist zu beachten: Gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 6 WHG ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen, untersagt. Gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten. Sofern eine Versickerung und Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sind, kann nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen in den Altarm eingeleitet werden. Die entsprechenden Einleitbauwerke sind gem. § 26 Abs. 1 SächsWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. → Dieser Hinweis ist in die textliche Festsetzung aufzunehmen.	Berücksichtigung Die Hinweise werden Bestandteil der Begründung zum BP unter Punkt 3.6 (Anlagen 3 und 4) und unter der Festsetzung 13.3 (Geschützte Bereiche).
6. Grundsätzlich sollte über einen Anschluss des anfallenden häuslichen Schmutzwassers an das öffentliche Netz nachgedacht werden und beim AZV „Mittlere Mulde“ angefragt werden, ob ein Anschluss mit einer bestimmten Kapazität an einer bestimmten Übergabestelle er-	

folgen könnte. Dieser Anschluss muss allerdings vom Grundstückseigentümer / Investor geplant und realisiert werden.	Vom AZV „Mittlere Mulde“ gibt keine geänderte Stellungnahme. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein dauerhaft dezentral erschlossenes Gebiet, so dass individuelle Lösungen zur Abwasserentsorgung gefunden werden mussten. (siehe Begründung Punkt 3.6) → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Da laut Unterlagen eine Einleitung des anfallenden Abwassers in die öffentliche Kanalisation des AZV "Mittlere Mulde" nicht möglich ist und der Einleitung in den Altarm aus Gewässergütesicht nicht zugestimmt werden kann, muss das vollbiologisch gereinigte Abwasser versickert werden bzw. alternative Formen der Beseitigung gefunden werden (z.B. Verdunstung). Diese alternativen Möglichkeiten (Versickerung, Verdunstung) sind in der jetzigen Planungsphase zu prüfen und nachzuweisen.	Berücksichtigung Aufgrund der fehlenden öffentlichen Schmutzwasserkanalisation ist das biologisch gereinigte Schmutzwasser auf den Grundstücken zu versickern. Je Grundstück (EFH) ist eine vollbiologische Kleinkläranlage mit nachfolgender Versickerung des Grauwassers vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich nachgewiesen (Anlagen 3 und 4). Die Varianten der Schmutzwasserentsorgung für verschiedene Bauabschnitte werden dem Vorhabenträger überlassen.
8. Zur Beachtung: Das gereinigte Abwasser darf nicht in die Regenwasserzisterne eingeleitet werden und nicht gemeinsam mit dem Regenwasser versickert werden. Es sind getrennte Versickerungsanlagen erforderlich.	Berücksichtigung Beides ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 3.6 und als Festsetzung 6.2 auf die Planzeichnung übernommen.
9. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen dürfen nicht ohne vorherige Reinigungsstufe in das Gewässer eingeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis und die wasserrechtliche Genehmigung sind bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Die Versickerung ist, sofern möglich, jedoch einer Einleitung ins Gewässer vorzuziehen.	Berücksichtigung Im Straßenraum ist die Anlage von Rigolen vorgesehen. Es ist keine Einleitung in ein Gewässer geplant. → Bestandteil der Erschließungsplanung und des Erschließungsvertrags
10. Der Einleitung von vollbiologisch vorbehandeltem Abwasser aus den KKA in den Altarm der Mulde ist aufgrund der zu befürchtenden Verschlechterung der Gewässergüte nicht zuzustimmen.	Berücksichtigung → Bestandteil der Erschließungsplanung und des Erschließungsvertrags
11. Von jeglicher Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse abzuraten.	Berücksichtigung → Ausschluss der Zulässigkeit von Kellern → Textliche Festsetzung Punkt 1.2.2, Begründung Punkt 3.2

1.2.5 SG Untere Forstbehörde 1. Es sind forstliche Belange betroffen. In der beigegeführten Karte ist die Waldfläche grün umrandet dargestellt. ... Die Waldfläche muss in den Planungskarten als solche dargestellt werden, bisher ist diese lediglich als private und öffentliche Grünfläche benannt.	Berücksichtigung Die Waldfläche wird als solche in der Planzeichnung dargestellt.
2. Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude und Wald mindestens einen Abstand von 30 m einhalten. ... Sollte im Zuge der geplanten Bebauung eine Waldumwandlung notwendig werden, kann dies für die betroffenen Flächen, welche sich innerhalb des BP-Gebiets befinden, beantragt werden. Wir weisen weiterhin darauf hin, dass gemäß § 9 SächsWaldG im Falle einer notwendigen Waldumwandlung vor Rechtskraft / Genehmigung des B-Planes eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen ist.	Berücksichtigung Da der gesetzlich geforderte 30m Mindestabstand zum Wald nicht eingehalten werden kann, wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Waldumwandlung erforderlich. Im Verfahren zur Aufstellung des BPs wird zunächst eine Waldumwandlungserklärung beantragt.
Auf unmittelbar angrenzenden Waldflächen sind zwei Waldfunktionen ausgewiesen, <u>Restwald in waldarmer Region und Klimaschutzfunktion regional</u>, somit ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,4 anzulegen. Für die Waldumwandlungserklärung sind flurstücks- und quadratmetergenaue Flächenangaben zu der Ersatzaufforstung notwendig. Ohne diese Waldumwandlungserklärung kann der BP nicht rechtskräftig bzw. genehmigt werden. Die Angaben zur Waldumwandlung und der Ersatzfläche müssen Teil der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sein. → keine Zustimmung	Berücksichtigung Die Problematik der Waldersatzpflanzung wurde im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde beim LRA NoS geklärt.
1.3 Ordnungsamt SG Brandschutz 1. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche	

Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. ... Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Sollte sich durch die weitere Planung eine Geschossflächenzahl von $0,7 < GFZ \leq 1,2$ ergeben ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.	Berücksichtigung Im Rahmen des Straßenbaus der Ernst-Mey-Straße wurde von der Mozartstraße aus eine DN 250 – Wasserleitung verlegt, bei der bereits eine Anschlussmöglichkeit DN 100 für das Wohngebiet vorgesehen wurde. Nach Angabe des BP zum Gewerbegebiet von 1998 steht über diese neue Trinkwasser-Leitung und die neu einzurichtenden Hydranten ca. 13,3 l/s zur Verfügung..." (Zitat B-Plan Nr. 24), was den Anforderungen für ein Wohngebiet mit 3-geschossiger Bebauung von 48 m³/h (rechnerisch 47,88 m³/h) genügt. (DVGW – Arbeitsblatt W405-2008-02). Die 4-geschossige Bebauung erfordert geringere Abstände der Hydranten bzw. muss einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h gewährleisten. Dazu sind mit der Neuverlegung der TW-Leitung die Voraussetzungen zu schaffen. → Bestandteil des Erschließungsvertrags
2. Landesdirektion Sachsen vom 09.02.2023 2.1 Referat 34 Raumordnung <u>Raumordnerische Hinweise</u> 1. Mit der Planung wird der Zielfestlegung Z 2.2.1.7 LEP 2013 entsprochen, wonach u. a. brachliegende Bauflächen, insbesondere Gewerbe- und Industriebrachen, zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, 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.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Der nördliche Randbereich des Vorhabengebiets ist im RPI L-WS (Karte 14 „Raumnutzung“ i. V. m. Karte 12 „Hochwasserschutz (HWS)“) als Vorranggebiet (VRG) vorbeugender HWS (Überschwemmungsbereich (ÜB)) festgelegt. Gemäß Ziel 4.1.2.16 RPI L-WS sind VRG vorbeugender HWS (ÜB) von Bebauung freizuhalten. Dieses Ziel der Raumordnung ist bei der Planung weiterhin zu beachten.	Berücksichtigung In den genannten Vorranggebieten ist keine Bebauung vorgesehen. Auch Nebenanlagen sind ausgeschlossen. Siehe auch SN zu Punkt 1.2.4
3. Der nördliche Rand des Plangebiets ist als VRG Arten- und Biotopschutz RPI L-WS (Karte 14 „Raumnutzung“) festgelegt. Gemäß Ziel 4.1.1.13 RPI L-WS sollen Nutzungsformen und -intensitäten in VRG Arten- und Biotopschutz eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen und einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen. Nach Ziel 4.1.1.15 sind in den Bereichen der Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, die gleichzeitig als VRG vorbeugender HWS (ÜB) festgesetzt sind, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen so	Berücksichtigung In das VRG Arten- und Biotopschutz wird mit der Planung nicht direkt eingegriffen. Inwiefern eine indirekte Beeinträchtigung zu erwarten ist, wurde im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Entsprechend Artenschutz-Fachbeitrag und die

zu gestalten, dass sie mit den Zielen des HWS vereinbar sind und diese unterstützen. Diese Ziele der Raumordnung sind bei der Planung weiterhin zu beachten.	Prüfung der FFH-Verträglichkeit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Entlang der Ernst-May-Straße werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, im östlichen Plangebiet ist eine Aufforstung vorgesehen. Belange des Waldschutzes werden hinreichend berücksichtigt. (Siehe Punkt 3.1.1 der Begründung)
4. Der südliche Gehölzbestand ist als Vorbehaltsgebiet (VBG) Schutz des vorhandenen Waldes im RPI L-WS (Karte 14 „Raumnutzung“) festgelegt. Der Baumbestand ist demnach bei der weiteren Planung zu erhalten.	Keine Berücksichtigung → Waldumwandlung geplant
2.2 Referat 42 – Oberflächenwasser, Hochwasserschutz (HWS) Die Hinweise in unserer Stellungnahme vom 16. August 2022 zu ÜG und überschwemmungsgefährdeten Gebieten wurden in den Vorentwurf integriert. Bebauungen sind innerhalb des festgesetzten ÜG (HQ100) der Vereinigten Mulde sowie der überschwemmten Fläche bei einem HQ200 nicht geplant. Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass die Belange des HWS und der Hochwasservorsorge weiter berücksichtigt werden, um somit mögliche Hochwasserschäden zu vermeiden. Hochwasserschäden sind auch Schäden, die auch durch lokale Starkniederschläge und infolge dessen auch durch Grundwasseranstieg hervorgerufen werden.	Belange werden berücksichtigt → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.3 Referat 43 – Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser <u>Bodenschutz</u> Der BP befindet sich im Bereich des geplanten Bodenplanungsgebietes „Vereinigte Mulde“. Bei baubedingten Bodenumlagerungen, die aus der Umsetzung dieses BPs resultieren, ist insofern mit Bodenbelastungen zu rechnen. Dieser Sachverhalt ist in den Textteil, Kapitel III, Pkt. 6 – Altlastenverdachtsflächen / Bodenschutz – mit aufzunehmen. Ggf. sind daraus Festsetzungen in Kapitel IV, Pkt. 8.6 – Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung abzuleiten und zu begründen. Zum Boden als Schutzgut enthält der vorliegende Antrag auf Grund der bereits gegebenen Flächennutzung hinreichende Aussagen. Darüberhinausgehende abweichende Kenntnisse liegen der LDS nicht vor.	Berücksichtigung Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Planzeichnung.
2.4 Die Referate/Sachgebiete 41L – Siedlungswasserwirtschaft, 46L – Wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren HWS sowie 47 – Bergbau, Bergbaufolgen, Grundwasser geben Fehlmeldung.	

Das Sachgebiet 44L – Immissionsschutz verweist auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde und Sachgebiet 45L – Naturschutz, Landschaftspflege auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen vom 09.02.2023 Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung Bedenken. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers erscheint eine Nachnutzung als Wohnbaufläche nicht geeignet. Nach LEP Z 2.2. 1.7 sind brachliegende Bauflächen, insbesondere Industrieflächen 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 Wiedernutzbar-machung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. Für eine Beplanung und Wiedernutzbarmachung muss eine absehbare bauliche Nachnutzung sichergestellt sein. Deshalb ist bei der Sanierung von Brachen nicht in jedem Fall von einer baulichen Nutzung auszugehen. Für Industriebrachen sind spezielle Untersuchungen nötig, um eine mögliche Gefährdung durch Altlasten zu ermitteln. Erst dann können in Abhängigkeit vom Flächenbedarf und von der städtebaulichen Eignung eine der vorgesehenen Nutzung entsprechende Altlastenbehandlung und die Wiedernutzung solcher Flächen erfolgen. Altstandorte können nach fachgerechter Altlastenbehandlung wieder Standortaufgaben (Nachnutzungen) wahrnehmen, Bodenfunktionen erfüllen und/oder dem Flächenverbrauch entgegenwirken. (LEP, Begründung zu Z 2.2.1.7) Aus regionalplanerischer Sicht bedarf der Standort einer vertiefenden Untersuchung hinsichtlich seiner künftigen Nutzung. Dabei könnte auch eine Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) in Betracht gezogen werden.	keine Berücksichtigung Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Eilenburg wird an der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche festgehalten. Ein entsprechendes Signal gab der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss. Der Investor hat die entsprechenden Untersuchungen hinsichtlich Altlasten durchführen lassen und auf dieser Basis die weitere Planung gestaltet.
4. LA für Geobasisdateninformation Sachsen (GeoSN) vom 20.02.2023 Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den BP. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte und keine Höhenfestpunkte.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. LA für Archäologie vom 23.01.2023 Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (bronzezeitliches Gräberfeld [D-34370-17]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in bisher unbebauten und von Bautätigkeit betroffenen Arealen (d. h. unversiegelte bzw. nur	

oberflächlich versiegelte Gebiete des BPs) durch das LfA archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Diese beiden Sätze sind <u>als Hinweise in den BP aufzunehmen</u>, ... Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des BPs beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.	Berücksichtigung Aufnahme der Hinweise unter Punkt 16.5 auf der Planzeichnung
6. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 08.02.2023 1. Geologie Aus geologischer Sicht stehen dem Vorhaben weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung bereits abgegebene Stellungnahme hatte fachliche Anforderungen bezüglich ingenieurgeologischer Sachverhalte formuliert, die in den aktuell vorliegenden Planungsunterlagen nur teilweise Beachtung gefunden haben. Insbesondere die fachliche Notwendigkeit von projektbezogenen und standortkonkreten Baugrund-Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 soll noch in die Planungsunterlagen aufgenommen werden, um Planungssicherheit für die vorgesehenen Bauvorhaben zu erlangen.	Berücksichtigung Aufnahme der Hinweise unter Punkt 16.3 der Textlichen Festsetzungen
2. Des Weiteren wurden mit der Stellungnahme geologische Hinweise übergeben, die in den vorliegenden Planungsunterlagen ebenfalls nur teilweise Berücksichtigung fanden. Bisher nicht berücksichtigt wurde der geologische Hinweis „3.4.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen“, der aus dem Geologiedatengesetz (GeolDG) resultiert. Er bleibt weiterhin gültig und soll Eingang in die Verfahrensunterlagen finden.	Berücksichtigung Die Hinweise sind Bestandteil der Planzeichnung (Textliche Festsetzung Punkt 14 und Punkt 16.3 der Hinweise) sowie der Begründung unter Punkt 5.5.
3. Die Durchsicht der Planungsunterlagen hat zusätzliche Hinweise ergeben, die ebenfalls berücksichtigt werden sollen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der <u>Umweltprüfung</u> nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten <u>keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen</u>. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die Auswirkungen des Vorhabens auf das geologische/hydrogeologische Wirkungsfeld untersucht werden. Dabei sind die geologischen	

und hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen auf bzw. durch das Vorhaben zu beschreiben.	Berücksichtigung → Gegenstand des Umweltberichts
<u>Zusätzliche Hinweise zur Hydrogeologie</u> Sofern die genannten 4 Brunnenanlagen nicht mehr genutzt werden, sollte ein Rückbau gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 135 erfolgen. Eine vorherige Abstimmung mit der UWB wird empfohlen. Im Hinblick auf die angedachte Regenwasserversickerung wird empfohlen, die entsprechenden Anlagen gemäß DWA Arbeitsblatt-A138 zu planen, zu bauen und zu betreiben. Insbesondere sollte in diesem Zusammenhang die gegebene Altlastensituation beachtet werden. Gemäß genanntem Regelwerk ist bereits „bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden...“.	Berücksichtigung Entsprechende Festlegungen können erst im Ergebnis der Erschließungsplanung getroffen werden (Bestandteil des Erschließungsvertrags).
7. AZV „Mittlere Mulde“ vom 20.02.2023 Im Bereich des Vorhabengebiets besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein öffentliches Abwassernetz. Im Abwasserbeseitigungskonzept ist für das Vorhabengebiet keine öffentliche abwassertechnische Erschließung vorgesehen. Aus diesem Grund müssen die Schmutzwässer deshalb künftig dauerhaft dezentral entsorgt werden. Das kann mit vollbiologischen Kläranlagen nach dem Stand der Technik mit nachfolgender Verrieselung erfolgen. Die Einleitung von vollbiologisch vorbehandeltem Abwasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Genehmigung muss beim Landratsamt Nordsachsen beantragt werden. Inwieweit die Einleitung des Niederschlagswassers in den alten Muldearm möglich ist, können wir nicht beurteilen.	Berücksichtigung Unter Punkt 3.6 der Begründung sind Aussagen zur Abwasserentsorgung enthalten. Es ist prinzipiell keine Einleitung in den Mulde-Artarm erforderlich und wird deshalb auch nicht geplant.
8. VEW vom 09.02.2023 grundsätzlich keine Einwände In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG 250 (Ernst-Mey-Straße/Uferstraße) erforderlich. Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken. Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (2.8. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Daher ist der VEW, als Träger öffentlicher Belange, rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen. Sollte die Deckung/ Teildeckung des Löschwasserbedarfs (Grundschutz) über die Anlagen der öffentlichen Was-	

erversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem zu planenden Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge nachzuweisen.	Berücksichtigung siehe auch T 1.3
9. Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH vom 16.01.2023 kein Einwand, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH befinden	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10. Mitnetz Strom vom 11.01.2023 Keine grundsätzlichen Bedenken, da es im Plangebiet keine Anlagen der Mitnetz GmbH gibt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11. Mitnetz Gas vom 13.01.2023 keine Versorgungsanlagen, deshalb Zustimmung ohne Auflagen	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12. GDMcom vom 17.01.2023 GDMcom erteilt Auskunft für die folgenden Anlagenbetreiber: - Erdgasspeicher Peissen GmbH, Hauptsitz in Halle nicht betroffen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), Hauptsitz Schwaig b. Nürnberg nicht betroffen - ONTRAS Gastransport GmbH, Hauptsitz in Leipzig nicht betroffen - VNG Gasspeicher GmbH, Hauptsitz in Leipzig nicht betroffen Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zz. laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13. Stadtwerke Eilenburg vom 30.01.2023 Keine Einwände gegenüber Bebauung und Erschließung. Das Gebiet ist bisher nicht erschlossen. Die vorhandene Trafostation gehört nicht zum Netz der SWE. Anschluss an das Verteilnetz der SWE für Medien Strom, Gas und Fernwärme ist gegeben.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14. Doberschütz vom 09.02.2023 Belange nicht berührt	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15. Zschepplin vom 30.01.2023 keine Einwände oder Hinweise	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15. Thallwitz vom 19.01.2023 Belange nicht berührt, keine Bedenken, Anregungen, Hinweise	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16. Krostitz vom 17.01.2023 Belange nicht berührt, keine Bedenken, Anregungen, Hinweise	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend genannte Behörden und Nachbargemeinden äußerten sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung des BPs Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ nicht berührt werden:

- Polizeidirektion Leipzig
- Deutsche Telekom
- Stadt Delitzsch
- Stadt Wurzen
- Stadt Taucha
- Gemeinde Schönwölkau