

Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“

Anlage zur Begründung zur DS Nr. 075/FB4/2026/1

Behörde/Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1. Landratsamt Nordsachsen vom 06.11.2025 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung Hinweise: 1. In der Festsetzung 2 - Maß der baulichen Nutzung - werden maximale Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Dem entgegen findet sich in der Begründung im Punkt 8.1.2 allerdings die Aussage, dass eine Gebäudehöhe festgesetzt wird. Darüber hinaus bezieht sich der untere Höhenbezugspunkt nach der Festsetzung 2.1 auf zulässige Gebäudehöhen. Diesbezüglich wird angeregt, diese Ausführungen in der Begründung und in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu vereinheitlichen und hier die Höhe der baulichen Anlagen als Kriterium zu wählen.	Die Begründung Pkt. 8.1.2 wird entsprechend überarbeitet. Die Ausführungen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vereinheitlicht. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
2. Für das SO 1 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da das Bauvorhaben des EDEKA-Marktes bereits realisiert wurde, stellt sich anhand der vorliegenden Luftbilder die Frage, ob die erfolgte Versiegelung noch eine GRZ von 0,8 einhält. Es wird diesbezüglich um kritische Prüfung gebeten. Andernfalls besteht die Möglichkeit, eine größere GRZ festzusetzen, da die angegebenen Werte in § 17 BauNVO lediglich Orientierungswerte für Obergrenzen sind.	Nach Prüfung des Sachverhaltes wurde festgestellt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorgaben des BP (Festsetzung der GRZ 0,8 für das SO1) umgesetzt wurde. Eine Überschreitung der GRZ wurde nicht festgestellt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Gemäß Festsetzung 3.1 ist das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 126/30 zurückzubauen. Die Fläche des ehemaligen Wohnhauses ist zu begrünen und kann ausnahmsweise temporär genutzt werden. Alle übrigen frei gestellten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. In diesem Punkt stellt sich die Frage, welche temporäre Nutzung ausnahmsweise zulässig sein soll. Es sollte geprüft werden, ob die temporäre Nutzung mit dem Charakter einer Grünfläche vereinbar ist und ob eine konkrete Zweckbestimmung der Grünfläche die Nachnutzung sicherstellen könnte.	Da temporäre Ereignisse sehr vielfältig sein können und mit Sicherheit keine abschließende Aufzählung möglich ist, wird in der Festsetzung komplett darauf verzichtet. Da sich die Fläche in kommunalem Eigentum befindet, können bei Bedarf durch Abstimmung im eigenen Haus entsprechende Entscheidungen getroffen werden. Die Formulierung im 3. Satz der Festsetzung 3.1 „und kann ausnahmsweise temporär genutzt werden“ wird nicht fortgeführt. → Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.
4. Im Geltungsbereich des BPs befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes. Da der BP andere Nutzungen (Sondergebiet und Grünfläche) festsetzt, ergibt sich die Notwendigkeit einer Umwandlung des Waldes, um einen Widerspruch zwischen dem Wald und einer möglichen Bebauung zu unterbinden. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche	

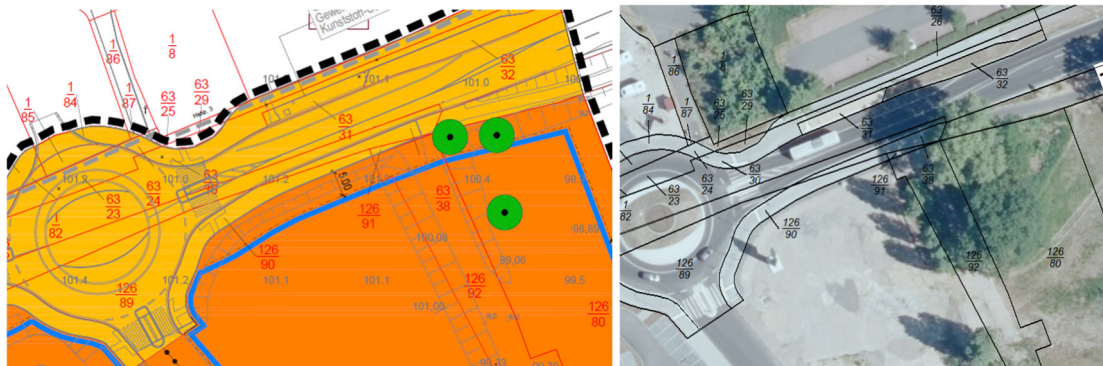
Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Diesbezüglich ist sicherzustellen, dass zwischen der Baugrenze und dem Wald der Waldabstand von 30 m eingehalten wird. In diesem Punkt sollte ebenfalls sichergestellt werden, dass sich aus der geplanten Zulässigkeit von Nebenanlagen (möglicherweise Gebäude) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und dem Wald kein Widerspruch zu den öffentlichen Rechtsvorschriften des SächsWaldG ergeben kann.

Der erforderliche Waldabstand von 30 m wird bereits planungsrechtlich berücksichtigt (südöstliche Grünfläche).
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Die externe Ersatzaufforstung der umzuwandelnden Waldfläche bildet neben dem forstrechtlichen auch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Demzufolge handelt es sich bei dieser Fläche um eine externe Ausgleichsmaßnahme, die den sonstigen Geltungsbereich des BPs bildet. Diese Fläche ist sowohl auf der Planzeichnung und der Begründung darzustellen und ist ebenfalls bei der öffentlichen Bekanntmachung des Entwurfs anzugeben und darzustellen, um die nötige Anstoßfunktion gegenüber der Öffentlichkeit zu erfüllen. Die Waldumwandlungserklärung muss spätestens zum Satzungsbeschluss des BPs vorliegen, damit sichergestellt werden kann, dass der BP keinen sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Die Waldumwandlungserklärung liegt vor dem Satzungsbeschluss vor. Als externe Ersatzaufforstungsfläche wird innerhalb des städtischen Flurstücks 9/29 der Flur 41 in der Gemarkung Eilenburg eine Teilfläche genutzt. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung in der Entwurfsfassung dargestellt und beschrieben.
→ **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

6. Innerhalb des Baufeldes des SO 3 befindet sich ein zum Erhalt festgesetzter Baum. Da das Baufeld primär einer Bebauung zur Verfügung steht, ergibt sich durch den punktuell zu erhaltenden Baum eine unzulässige Doppelfestsetzung. Es wird daher angeregt, den sich im Baufeld festgesetzten Baum zu streichen oder die Baufeldgrenze um den besagten Baum zu legen, um den Widerspruch auszuräumen.



Die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt des Baumes im SO 3 wird nicht weitergeführt und aus der Planzeichnung entfernt. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung sind prinzipiell die Vorgaben der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.
→ **Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.**

7. Gemäß dem Punkt III. sollen Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung festgesetzt werden. Hierbei stellt sich allerdings die Frage, ob die gewünschten Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO zugelassen werden können. Nach § 89 Abs 1 Nr. 1 SächsBO können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen. Im vorliegenden Fall sind Werbeanlagen nur für in den Sondergebieten (Teilgebiete SO 1, SO 2 und SO 3) ansässigen Firmen zulässig. Hierbei stellt sich die Frage, ob diese Festsetzung nicht vielmehr einen Regelungscharakter zur Art der baulichen Nutzung macht. Da gemäß der Festsetzung nur Werbeanlagen zulässig sein sollen, die als Nebenanlage einem ansässigen Gewerbebetrieb dienen, wäre alternativ zu überlegen, Anlagen zur Fremdwerbung in den SO auszuschließen.	Im Ergebnis der Prüfung des Sachverhaltes ist festzustellen, dass das generelle Verbot von Fremdwerbung in III. a) rechtlichen Unsicherheiten ausgesetzt wäre. Derartige Verbote können gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO nur auf ortsgestalterische Gründe gestützt werden, wobei fraglich ist, ob derartige Gründe bei einem Sondergebiet Einzelhandel vorliegen. Da die Errichtung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung prinzipiell zulässig ist, ist eine Festsetzung überflüssig. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Anlagen der Außenwerbung Pkt. III a) wird ersatzlos gestrichen. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
8. Ferner wird eine maximale Höhe für einzelnstehende Werbeanlagen auf 20 m festgesetzt. In diesem Punkt stellt sich die Frage, ob es sich dabei nicht vielmehr um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung handelt. Es wird um Prüfung gebeten.	Es wird folgende TF 2.3 ergänzt: „Das Höchstmaß der Oberkante einer einzelnstehenden Werbeanlage, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 101,0 m über NHN, wird auf 20,0 m festgesetzt.“ Mit dieser Ergänzung werden die ursprünglichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung Pkt. III b) ersetzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
9. Zur Begründung: In der Begründung Punkt 8.2 wird im letzten Satz ausgesagt, dass Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, da im BP nichts anderes festgesetzt ist. Diesbezüglich wird allerdings klargestellt, dass sofern keine anderen Festsetzungen getroffen werden, die Regelungen der BauNVO greifen. Demnach können nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen etc. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hier ergibt sich ein Restermessen der Genehmigungsbehörde. Sollten die genannten Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen verbindlich zulässig sein, ist dies festzusetzen.	§ 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO –sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wenn im BP nichts anderes geregelt ist. Genau diesem Grundsatz wird gefolgt. Es gibt keine entsprechende Festsetzung. Zur Klarstellung wird dieser letzte Satz unter dem Punkt 8.2 der Begründung gestrichen. → Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.
1.1.2 SG Denkmalschutz 1. In der benachbarten Lage des Plangebietes befinden sich das Kulturdenkmal im Sinne von § 2 SächsDSchG - Eilenburger Celluloidfabrik, Ziegelstraße 2 (Flurstücke 1/43, 1/42, 1/48).	

Für den Untersuchungsrahmen des Umweltberichts sind bau- und anlagebedingte Auswirkungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals zu betrachten. Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, so weit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten daher um die nachrichtliche Übernahme der Genehmigungspflicht für Maßnahmen im nördlichen Bereich von SO 1 und SO 3 sowohl in die Begründung des BPs als auch in die Planzeichnung.	In der Begründung Pkt. 6.6 und Pkt. 8.11.2 sowie auf der Planzeichnung erfolgt die Aufnahme des Hinweises auf das benachbarte Kulturdenkmal und dem damit zu berücksichtigenden Umgebungsschutz (Hinweis Nr. 2). → Der Hinweis wird berücksichtigt.
<u>2. Belange des archäologischen Denkmalschutzes</u> Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG sind Bodenfunde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. In die Planungsunterlagen ist folgender Hinweis zu übernehmen: Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) sind auf die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.	Der bereits unter Pkt. 8.11.2 sowie auf der Planzeichnung vorhandene Hinweis zur gesetzlichen Meldepflicht wird um die Information der ausführenden Firmen ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
1.2 Umweltamt 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz 1. Die in der Begründung zum Vorentwurf enthaltenen Angaben zu Altlasten geben im Wesentlichen den aktuellen Sachstand wieder. So gehört das Planungsgebiet zu dem im Sächsischen Altlastenkataster eingetragenen Altstandort „Ehem. Eilenburger Chemiewerk“. Für die relevanten Teilflächen besteht für den Fall einer gewerblichen Nutzung ein relativ geringes Gefährdungspotential, weshalb der im SALKA festgelegte Handlungsbedarf „Belassen“ lautet, d. h. es besteht kein weiterer Bedarf an Altlastenerkundungs- und Altlastenbehandlungsmaßnahmen. Kleinräumige Schadstoffbelastungen bzw. Reste von baulichen Anlagen im Untergrund sind aufgrund der industriellen Vornutzung des Geländes nicht auszuschließen. Anhand von Voruntersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung aus dem Jahr 2016 ist die Beschaffenheit des Untergrundes bekannt. Aufgrund dieses Kenntnisstandes besteht aus Altlastensicht im Rahmen des BPs keine Notwendigkeit einer weiteren Umweltprüfung.	In der Begründung wird unter Pkt. 8.11.1 (Hinweis zum Altlastenverdacht) bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vornutzung eine Schadstoffbelastung des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Pkt. II Nachrichtliche Übernahme und Hinweise sollte in „1. Altlastenverdacht“ folgender Absatz aufgenommen werden:	

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung.	Der Pkt. 8.11.1 der Begründung sowie die Planzeichnung (II Punkt 1) wird um den Absatz ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist zu überprüfen, ob die im SO 1 festgesetzte GRZ von 0,8 nicht bereits im Bestand überschritten wird. Entsprechend ist die Planung an die Bestandssituation anzupassen.	Nach Prüfung des Sachverhaltes wurde festgestellt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorgaben des BP (Festsetzung der GRZ 0,8 für das SO1) umgesetzt wurde. Eine Überschreitung der GRZ wurde nicht festgestellt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2.2 SG Immissionsschutz Von dem Plangebiet gehen Immissionen (insbesondere Geräusche) aus, welche an den schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG führen können. Um die nähere Umgebung vor schädlichen Geräuschimmissionen zu schützen, wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße" eine Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH; Gutachten Nr. 2032-18-AA-18-PB001; Datum: 17.08.2018) erstellt und von der unteren Immissionsschutzbehörde geprüft. Die in der Schallimmissionsprognose enthaltene Geräuschkontingentierung bildete die Grundlage für die textlichen Festsetzungen des BPs. Diese Schallimmissionsprognose soll auch für dieses BP-Verfahren als Grundlage dienen. Gegenüber dieser Vorgehensweise bestehen prinzipiell keine Bedenken, da sich die Berechnungsvorschrift sowie die rechtliche Beurteilung der Geräuschkontingentierung bei Sondergebietsflächen nicht geändert haben. Im vorliegenden Fall wurden jedoch zwei vorhandene Kontingentflächen auf drei Kontingentflächen aufgeteilt. Die Gebietsgrenzen der vorhandenen Flächen SO Handel 1 und SO Handel 2 wurden bei der Neuaufteilung nicht berücksichtigt. Dabei wurden die Emissionskontingente der Fläche SO Handel 1 der Fläche SO 1 und die Emissionskontingente der Fläche SO Handel 2 der Fläche SO 2 und SO 3 zugeteilt. Es erfolgte keine neuerliche gutachterliche Prüfung. Daher wurden die daraus resultierenden schalltechnischen Auswirkungen überschlägig durch das SG Immissionsschutz geprüft. Hierbei ist festzuhalten, dass insgesamt mit einer marginalen Verringerung der Geräuschimmissionen zu rechnen ist. Das liegt daran, dass der Fläche SO 3 die niedrigeren Emissionskontingente der Fläche SO Handel 2 zugeteilt wurden. Diese Fläche war im vorherigen BP teilweise mit Emissionskontingenten der Fläche SO Handel 1 belegt. Gegenüber dieser Vorgehensweise bestehen somit keine Bedenken. Aus hiesiger Sicht sind jedoch die Ausführungen unter Nr. 8.8 der Begründung nicht nachvollziehbar. In der Begründung werden in der Tabelle 8.3 die Berechnungsergebnisse des o.g. Gutachtens mit zwei Kontingentflächen aufgeführt und als Ergebnis drei Kontingentflächen festgesetzt. Dies ist ein methodischer Fehler, der möglicherweise zu einer neuerli-	

chen Außerkraftsetzung des BPs führen könnte. Es wird daher empfohlen, dass sich die Begründung an den o. g. Ausführungen orientiert. Es muss aus der Begründung hervorgehen, dass sich durch die Neuverteilung der Kontingentflächen keine Verschlechterung der Geräuschsituation ergibt.	Der Punkt 8.7 der Begründung wird entsprechend der nebenstehenden Erläuterungen zur immissionsschutzrechtlichen Situation nachvollziehbar und eindeutig ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
1.2.3 SG Naturschutz 1. Die artenschutzrechtlichen Belange für die Planfläche wurden aus dem BP Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ übernommen, mit Maßnahmen beim Abriss der Gebäude auf dem Flurstück 126/30 ergänzt und sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B; Punkt 4) festgeschrieben. Bei deren Umsetzung können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. In die textlichen Festsetzungen ist noch aufzunehmen, dass im Vorgriff auf die zu erwartenden Regelungen des § 41a BNatSchG alle Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Die Maßnahme stellt dabei gleichzeitig einen Vorgriff auf erwartete gesetzliche Verschärfungen und Präzisierungen durch die noch zu erlassenden Verordnungen zum neuen § 41a BNatSchG dar und sichert die Rechtssicherheit der Investition.	Als Punkt 4.7 der textlichen Festsetzungen wird der nebenstehenden Forderung entsprochen. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde dargelegt, dass der Geltungsbereich überwiegend durch einen Altstandort (ehem. Heizkraftwerk) eingenommen wird, der durch die vorangegangene Nutzung zu einer vollständigen Überformung der Naturgüter und des Landschaftsbildes führte. Somit ergeben sich aus den Festsetzungen des BPs keine Eingriffe in die Flächen bzw. die Nutzungen. Diese Aussagen sind plausibel. Es bestehen keine Bedenken zum Vorhaben sofern die naturschutzrechtlichen Belange, die sich aus den §§ 14 - 17 und 44 BNatSchG und ff. ergeben, berücksichtigt und beim Bauvorhaben verwirklicht werden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2.4 SG Wasserrecht (nachgereichte SN vom 20.11.2025) 1. Aus grundwasserfachlicher Sicht kann der BP bestätigt werden, die Planungsunterlagen sind an einigen Stellen zu ergänzen. Für den Planungsbereich sind keine Trinkwasserschutz-	

gebiete, denkmalschutzrechtliche oder bergrechtliche Flächen bzw. Kampfmittelbelastungen ausgewiesen. Die gesamte Planungsfläche liegt innerhalb der ausgewiesenen Altlast „Eilenburger Chemiewerk GmbH“ (AKZ: 74200226). Die Geländehöhe des unbebauten Bereiches liegt etwa zwischen 99,25 m NHN bis ca. 101,5 m NHN, der bereits bebaute Bereich hat eine Geländehöhe etwa zwischen 102,36 m NHN bis 102, 57 m NHN. Das Grundwasser kann im Ausweisungsbereich zwischen ca. 97, 5 m NHN bis 98, 0 m NHN erwartet werden. Hieraus ergibt sich ein mittlerer Grundwasserflurabstand von 2,6 m zum unbebauten Bereich.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Abwasser</u> 2. Nach den Planungsunterlagen ([3] Kap. 7. 3) werden keine Versickerungsanlagen auf Grund der geologischen Gegebenheiten (siehe Kap. 6. 7) geplant. Aus fachlicher Sicht wird dies begrüßt. Jedoch wird in Kap. 8. 10 (S. 29) benannt, dass ein Altlastenmanagement erfolgen soll, bei dem auch die „Planung der Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug zum Grundwasser einbezogen werden, da die Niederschlagsversickerung nur in unbelasteten Flächen erfolgen darf“. Sollen in der weiteren Planung dennoch Niederschlagswasserversickerungsanlagen geplant und errichtet werden? Falls ja, sind die Unterlagen des BPs in sich nicht eindeutig. In den textlichen Festsetzungen in [2] ist hierzu nichts beschrieben.	Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren Versickerungsanlagen benötigt werden. Im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 42 wurde die Erforderlichkeit von Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung in Größe und Ausführung abschließend ermittelt und entsprechend festgesetzt. In der Begründung wird unter Pkt. 8.11.1 der 3. Absatz umformuliert. Das Altlastenmanagement soll die Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug auf das Grundwasser einbeziehen. Außerdem wird unter Punkt 7.3 der letzte Absatz wie folgt ergänzt: „Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Ableitung des an-fallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Baugrundbeschaffenheit vorzusehen.“ → Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. In Kap. 12. 1 wird benannt, dass das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) als Versorgungsanlage festgesetzt wird. Sollten im weiteren Verlauf der Planung die zukünftigen versiegelten Flächen an das bestehende RRB angeschlossen werden, so ist nachzuweisen, dass die zusätzlichen Niederschlagswassermengen des Erweiterungsbereiches durch das RRB gefasst werden können.	Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Grundwasser</u> 4. Je nach Verbautiefe kann die zukünftige Gebäudegründung bzw. die notwendige Baugrube im grundwasserbeeinflussten Bereich liegen. Es kann hier ggf. eine bauzeitliche Wasserhaltung notwendig werden, hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

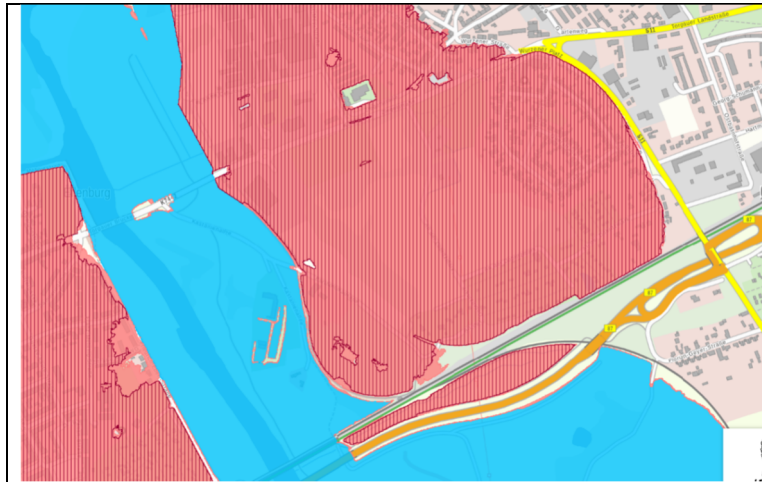
5. Es zeigt sich, dass im bereits bebauten Bereich eine Geländeprofilierung errichtet wurde, damit die Gebäude oberhalb des Grundwasserschwankungsbereiches liegen. In [4] S. 32 wird benannt, dass Natursteinmaterial oder Betonrecyclingmaterial (Beton-RC) genutzt werden kann. Aus fachlicher Sicht ist gebrochenes Natursteinmaterial zulässig. Beton-RC ist ausschließlich zulässig, sofern es nachweislich oberhalb des grundwasserbeeinflussten Bereiches eingebaut werden wird. Im grundwasserbeeinflussten Bereich sind nur Verfüllbaustoffe der Materialklassen BM-0 bzw. BG-0 nach ErsatzbaustoffV zulässig. Es wird empfohlen, für die weitere Planung die Ersatzbaustoffverordnung (und hier besonders Anlage 2) heranzuziehen.	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Auf Grund des bestehenden Höhenunterschiedes (siehe oben) zwischen bereits bebautem und unbebautem Bereich wurde nachfolgende Schätzung zur Geländeangleichung durchgeführt. Die unbebaute Fläche hat etwa eine Größe von 16.353 m², der mittlere Höhenunterschied beträgt etwa 2,06 m, hieraus lässt sich eine Raumfüllung von 33.687 m³ ableiten. Für diese mögliche Menge an aufzubringendem Material ist ein separater Bauantrag zu stellen. (Die vorgenannte Schätzung entspricht nicht dem bestehenden Planungsstand).	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.3 Straßenbauamt des LRAs Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.4 Ordnungsamt T 1.4.1 SG Untere Forstbehörde 1. Von dem Vorhaben sind forstliche Belange betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des BPs sowie unmittelbar angrenzend befindet sich Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Die Waldflächen gemäß Forstgrundkarte sind in der beigefügten Karte gelb umrandet. 	

Im Vorentwurf zum BP werden die Waldflächen im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und private Grünfläche überplant. Es ist daher § 9 SächsWaldG zu beachten: Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die untere Forstbehörde (UFB) gemäß § 9 SächsWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Umwandlung gemäß § 8 SächsWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die UFB eine Umwandlungserklärung. Diese Erklärung ist vor Genehmigung des BPs zu beantragen. Ohne die Umwandlungserklärung kann der BP nicht genehmigt werden. Für die Umwandlungserklärung sind flächen- und quadratmetergenaue Angaben zur Ersatzaufforstungsfläche notwendig. Der Vorentwurf enthält bisher keine Angaben zur Ersatzaufforstungsfläche. In der aktuellen Waldfunktionenkartierung (Stand 2024) werden für die betroffenen Waldflächen zwei besondere Waldfunktionen ausgewiesen: Restwald in walddarmer Region und Klimaschutz regional. Es ist daher von einem Verhältnis von Umwandlungs- zu Ersatzaufforstungsfläche von 1:1,4 auszugehen. Zuständiger Sachbearbeiter für die Waldumwandlungserklärung ist Herr Ehlert (ronny.ehlert@lra-nordsachsen.de, Tel. 03421 758 4525).	Es erfolgt die Ergänzung der entsprechenden Festsetzung 4.8 auf der Planzeichnung sowie in der Begründung unter Punkt 8.5. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
2. In der Planzeichnung ist der Wald im Geltungsbereich des BPs nachrichtlich übernommen worden. Da dieser mit anderen Nutzungsarten überplant wird, wird empfohlen den Begriff „Wald“ anzupassen. Als eindeutiger Bezeichnung würde sich „Fläche für Waldumwandlung“ oder eine ähnliche Formulierung anbieten.	Die Bezeichnung wird angepasst. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Der Abstand zwischen den im Vorentwurf festgesetzten Baugrenzen und dem Wald außerhalb des Geltungsbereichs des BPs wird diesbezüglich als ausreichend eingeschätzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Mindestabstand zum Wald nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG auch für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zu beachten ist, sofern es sich hierbei um bauliche Anlagen mit Feuerstätten oder Gebäude im Sinne des § 2 SächsBO handelt.	Zur Klarstellung wird als Hinweis Nr. 7, der dem Wortlaut des Waldgesetzes entspricht, auf der Planzeichnung ergänzt: „Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.“ → Der Hinweis wird berücksichtigt.
4 Die UFB stimmt dem Vorhaben im jetzigen Planungsstand aus forstrechtlicher Sicht nicht zu.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 1.5 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz T 1.5.1 SG Brandschutz <u>1. Lage und Zugänglichkeit:</u> Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bildet § 5 SächsBO in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass Zu- oder Durchfahrten entsprechend der Muster-Richtlinie über „Flächen der Feuerwehr“ eine Breite von 3 m haben sollten. Im Einsatzfall sollen Zugänge (Türen und Tore) zerstörungsfrei geöffnet werden. Zugangsberechtigungen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und können über eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung erbracht werden. Bei der Planung eines Ladeplatzes sollten Unternehmen Brandlasten in dessen Umgebung vermeiden, wie zum Beispiel Fassaden mit Polystyrol-Dämmung. Auch Ladestationen und ihr Zubehör können ein Risiko für Brände darstellen. Es sollte mindestens alle vier Jahre eine Überprüfung ihres einwandfreien Zustands durch eine qualifizierte Person erfolgen.	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>2. Sichere Installation einer Ladeeinrichtung:</u> Eine Ladestation im Freien ist nach oben hin offen. Zudem muss ein seitlicher Abstand von mindestens fünf Metern zu Fahrzeugen, Gebäuden und brennbaren Materialien eingehalten werden. Die Auslegung von Ladeeinrichtungen muss für den Außenbereich erfolgen und sie müssen wetterbeständig sein. Sie sollten auch vor mechanischen Einwirkungen geschützt sein, beispielsweise durch Anfahrerschutzsysteme. Die Vorzüge: Sie sind für dauerhafte Belastungen konzipiert, bieten eine höhere Betriebs- und Brandsicherheit und haben einen geringeren Verschleiß. Hinweise für die sichere Installation einer Ladestation in geschlossenen Garagen ab 100 m² Nutzfläche sollte beachtet werden... Vor Inbetriebnahme hat eine Erstprüfung gemäß VDE 0100-600 durch eine Elektrofachkraft zu erfolgen. Die Erstprüfung muss dokumentiert, die Dokumentation muss aufbewahrt werden.	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Löschwasser: Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsatz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen: Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein laut AGBF Löschwasserversorgung. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundsatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der Löschwasserbedarf für den Grundsatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	Die Löschwasserversorgung ist prinzipiell gesichert. Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Landesdirektion Sachsen vom 10.11.2025 2.1 Referat 34 Raumordnung 1. Gemäß Z 2.3.2.1 <u>LEP 2013</u> ist im Mittelzentrum Eilenburg die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, zulässig. Für konkrete Vorhaben ist eine Vereinbarkeit mit den landes- und regional-planerischen Festlegungen im Bereich Handel nachzuweisen. Im LEP 2013 betrifft das die Festlegungen Z 2.3.2.3, Z 2.3.2.4, Z 2.3.2.5, G 2.3.2.6 und Z 2.3.2.7. Im <u>RPI L-WS</u> betrifft das die Festlegungen Z 2.3.2.1, Z 2.3.2.2 und Z 2.3.2.3. Auf Seite 10 und 11 der Planbegründung wird auf ein aktuelles EHK der Stadt Eilenburg in der Fassung vom 21. Februar 2024 abgestellt. Dieses Konzept wurde den Unterlagen nicht	

beigegeben. Die Raumordnungsbehörde war bei der Aufstellung des Konzeptes nicht beteiligt. Das aktuelle Konzept ist bei erneuter Beteiligung zur Verfügung zu stellen. Von der Internetseite der Stadt Eilenburg konnte ein EHK in der Fassung vom 5. Dezember 2023 heruntergeladen werden. Auf Seite 54 dieses EHK ist das Verhältnis von A-Zentrum Innenstadt und B-Zentrum Ziegelstraße wie folgt aufgeführt: „Vor diesem Hintergrund soll in Ergänzung zur Innenstadt das B-Zentrum Ziegelstraße für Fachmärkte mit mehr als 400 m² weiterentwickelt werden, um attraktive Fachmarktkonzepte in Eilenburg halten zu können und einer dispersen Verteilung mit Solitärstandorten in Eilenburg entgegenzuwirken. Das B-Zentrum Ziegelstraße ist dabei dem A-Zentrum hierarchisch untergeordnet, folglich sind städtebaulich negative Auswirkungen durch neue Fachmärkte auf die Eilenburger Innenstadt auszuschließen und mittels einer städtebaulichen Wirkungsanalyse nachzuweisen, dies gilt insbesondere auch für innerstädtische Magnetbetriebe (Bekleidungshaus, Drogeriemarkt, etc.).“ Für die vorliegende Planung sind keine Auswirkungsanalysen mit eingereicht worden. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt Eilenburgs sind somit nicht ausgeschlossen. Ebenso sollte die mit der Planung beabsichtigte Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA per Analyse bewertet werden. Siehe auch SN von EDEKA (RA 3.12.2025)	Das aktuelle EHK vom 21.02.2024 (mittlerweile auch auf der Homepage einsehbar) wurde im Nachgang der Beteiligung zur Verfügung gestellt. Entsprechend der Forderung wurde die „Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg“ vom 08.06.2026 erstellt. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass „schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Eilenburg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Die Analyse ist Anlage 2 zur Begründung. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
2. Im SO 2 sollen Fachmärkte, im SO 3 sollen Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt werden. In der Planbegründung wird auf die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums und einer gastronomischen Einrichtung abgestellt. Die unterschiedlichen Bezeichnungen sollten in der Begründung erklärt werden.	Der Pkt. 1 Absatz 4 sowie Pkt. 7.1 und 7.4 wird dahingehend ergänzt, dass neben der geplanten Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung <i>als Alternative die Ansiedlung von Fachmärkten auch das Wohnen nicht störende Gewerbe ermöglicht werden soll.</i> → Der Hinweis wird berücksichtigt.
2.2 Referat 42 – Oberflächenwasser, Hochwasserschutz (HWS) 1. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet im nach § 75 Absatz 1, Nummer 2 SächsWG festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebiet (ÜSGG) der Vereinigten Mulde befindet. Die Festsetzung ist ab dem 31. Mai 2025 rechtswirksam. Somit ist die Aussage im Vorentwurf unter Punkt 6.9, dass das Gebiet nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft ist, nicht korrekt.	



Es erfolgt in der Begründung zum BP die Korrektur des Punktes 6.9 hinsichtlich der Einstufung des Plangebietes als überschwemmungsgefährdetes Gebiet sowie der Hinweis, „dass auch baulich geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um nicht nur bei Hochwassergefahren Wasser- oder Hochwasserschäden zu minimieren.“
→ **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

2. Nach § 78b Absatz 1, Satz 1 WHG wird zwingend vorgeschrieben, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen ist. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des BauGB entsprechend.

Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Auch wenn sich die Planfläche „nur“ im festgesetzten überschwemmungsgefährdeten Gebiet befindet, befindet sich die Planfläche jedoch inmitten der ursprünglichen Aue, in der sogenannten Auelehmverbreitung mit schluffigen, sandigen und z. T. humos anstehenden Böden. Dies bedeutet, dass in Hochwassersituationen bzw. längeren nassen Perioden das Niederschlagswasser nur mäßig versickert oder sich das Grundwasser bzw. Druckwasser flurnah ausbilden kann.

In der Begründung unter Pkt. 8.11.3 wird bereits darauf hingewiesen, dass ein Überschwemmungsfall für das Plangebiet nicht völlig auszuschließen ist, dem vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen konkreter Bauvorhaben durch eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise Rechnung zu tragen ist und die in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (www.bmb.bund.de) aufgeführten Hinweise u.a. zur Bauvorsorge zu berücksichtigen und anzuwenden sind.

Der Pkt. 8.11.3 wird um den Hinweis der ergänzt, dass baulich geeignete Schutzmaßnahmen zur generellen Minimierung von Wasser- und/oder Hochwasserschäden zu ergreifen sind.

→ **Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.**

3. Um nicht nur bei Hochwassergefahren Wasser-/Hochwasserschäden zu minimieren, sind baulich geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Informationen zur Vorsorge sind unter anderem zu finden unter: Handreichung Hochwasserschutzfibel: Objektschutz und bauliche Vorsorge

Siehe Punkte 1 und 2

→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Referat 43 - Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser Im Bereich des FNP liegt das sich gegenwärtig in Bearbeitung befindliche Bodenplanungsgebiet „Vereinigte Mulde“. Die Außengrenze kann aus technischen Gründen momentan nicht übermittelt werden. Das Gebiet des Bodenplanungsgebietes befindet sich in der Aue der Mulde und deckt sich in etwa mit der Fläche des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes. Gesetzliche Grundlage für die Bearbeitung des Bodenplanungsgebietes ist § 14 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zu § 21 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Fachlicher Grund für die Bearbeitung des Bodenplanungsgebietes ist, dass in den Aueböden der das Erzgebirge entwässernden Flüsse, insbesondere auf Grund geogener Ursachen, erhöhte Gehalte an Elementen mit toxischer Wirkung (Schwermetalle und Arsen) auf lebenden Organismen vorkommen können. Diese liegen u. a. für den Pfad Boden-Nutzpflanze z. T. deutlich und auch flächenhaft über den Prüf- und Maßnahmenwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und stellen somit Anhaltspunkte für das Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen dar. Der Eintrag in die Nahrungskette (Boden – Pflanze – Tier – Mensch) ist zum Schutz der menschlichen und der Tiergesundheit so gering wie möglich zu halten (siehe auch „Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit arsen- und schwermetallbelasteten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Böden“, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Sachsen (BfUL), Nossen, Juli 2015).	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
3. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen vom 06.11.2025 <u>1. Einzelhandel</u> 1.1 Als Mittelzentrum gehört Eilenburg zu den Zentralen Orten im Freistaat Sachsen, in denen gemäß Konzentrationsgebot (Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) Z 2. 3.2. 1) die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig ist. Für die konkrete Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist die Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot gemäß LEP Z 2. 3. 2.3 und Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS) Z 2. 3. 2.2, dem Kongruenzgebot gemäß LEP Z 2. 3. 2.4, dem Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Z 2. 3. 2.5 und dem Agglomerationsvorbehalt gemäß LEP Z 2. 3. 2.7 und RP L-WS Z 2. 3.2.3 nach-zuweisen, ebenso die Vereinbarkeit mit dem Ziel Stärkung der Innenstädte gemäß RP L-WS Z 2. 3. 2. 1. Ein Einfügen in die Zentren- und Standortstrukturen der Stadt Eilenburg ist somit von maßgeblicher Bedeutung. Gemäß Ziel 2. 3. 2.3 des LEP 2013 ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m2 die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen ZVB ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den ZVB zulässig.	

Die Begründung zum BP verweist auf das EHK (Fortschreibung 2023), das durch die BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet wurde und in der Fassung vom 21. Februar 2024 in der Stadtverwaltung vorliegt. Der Regionale Planungsverband wurde bei der Erarbeitung des EHK (Fortschreibung 2023) nicht beteiligt. Das Konzept war den Unterlagen nicht beigegeben. Auch auf der Homepage der Stadt steht die genannte Fassung 21. Februar 2024 nicht zur Verfügung. Wir bitten daher um Zusendung.

Die Vereinbarkeiten wurden in der Begründung unter Pkt. 5.1.3 wie folgt nachgewiesen:

- 1.** Der Standort befindet sich südlich der Ziegelstraße in integrierter Lage. Mit seiner Entwicklung wird das weitere Zusammenwachsen der Stadtteile Mitte und Ost der als Mittelzentrum festgelegten Stadt Eilenburg gefördert und die nördlich der Ziegelstraße bestehende Bebauung ergänzt. Der Standort verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und ist fußläufig von den nächstgelegenen Wohnquartieren erreichbar.
- 2.** Für die Stadt Eilenburg liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung 21. Februar 2024 vor, wodurch dem Ziel 2.3.2.4 (REP 2020) entsprochen wird. In diesem wird der die beiden Stadtteile Eilenburg und Eilenburg-Ost verbindende, an der Ziegelstraße gelegene Standort, als B-Zentrum festgelegt. Zielstellung ist die Ergänzung des A-Zentrums (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) durch ein weiteres zentral und innenstadtnah gelegenes Versorgungszentrum (B-Zentrum). Darüber hinaus wurde in der erarbeiteten Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg in der Fassung 08. Juni 2026 festgestellt, dass das mit dem Vorhaben die Vorgaben des LEP Sachsen erfüllt werden.
Der Einzugsbereich des B-Zentrums geht aufgrund seiner Ausrichtung (Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sowie eines Fachmarktzentrums) und als Ergänzungsstandort zur Innenstadt über die Stadtgrenze Eilenburgs hinaus und wird damit der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eilenburg gerecht.
- 3.** Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Konversionsstandort. Die ursprünglich auf der Fläche befindlichen Anlagen des ehem. Heizkraftwerkes der Eilenburger Chemiewerke (ECW) einschließlich Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude wurden in den Jahren 2000 und 2006 zurückgebaut. Mit der geplanten Entwicklung des ZVB erfolgt eine Revitalisierung der Industriebrache. Damit wird dem Ziel der Nachnutzung von

	brachgefallenen Bauflächen sowie der Beschränkung der Flächenneuanspruchnahme (REP 2020 Z 2.2.1.1) auf das notwendige Mindestmaß entsprochen. 4. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist direkt mit dem Zentrale-Orte-System verknüpft. Die Große Kreisstadt Eilenburg ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingeordnet. Die Kernstadt ist als zentralörtlicher Versorgungskern festgelegt, wodurch die Kernstadt eine Versorgungsfunktion sowohl für die Eilenburger Bevölkerung als auch der Bevölkerung im das Mittelzentrum umgebenden Verflechtungsbereich besitzt (<u>Konzentrationsgebot</u>). 5. Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage an der Ziegelstraße sowie der Zuordnung des zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskerns städtebaulich integriert (<u>Integrationsgebot</u>) und verbindet die Innenstadt mit dem Stadtteil Eilenburg Ost. 6. Die Planung wahrt das raumordnungsrechtliche <u>Kongruenz- und Beeinträchtungsverbot</u>. Bei dem Standort handelt es sich um einen im EHK festgelegten Ergänzungsstandort (B-Zentrum Ziegelstraße) des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (A-Zentrum). Er dient vorrangig der Ansiedlung zentrenrelevanter Fachmärkte und größerer Einzelhandelsbetriebe, welche aufgrund ihres Flächenbedarfes im A-Zentrum Innenstadt nicht ansiedelbar sind. ... Die Entwicklung des B-Zentrums Ziegelstraße besitzt eine positive Wirkung auf die Versorgungsstruktur der Stadt. Eine Beeinträchtigung der gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen ist, wie im EHK nachgewiesen, nicht gegeben. Dem <u>Erreichbarkeitsgebot</u> wird durch die zentrale Lage des Plangebietes an der Verkehrsachse Ziegelstraße und deren Erreichbarkeit über die angeschlossenen innerörtlichen Hauptverkehrsachsen aus allen Stadtteilen, den vorhandenen ÖPNV-Anschluss sowie durch die gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr entsprochen. Das EHK wurde am 12.11.2025 zugesendet.
--	--

	Die Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg in der Fassung 08. Juni 2026 wird Anlage zur Begründung. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Gemäß Begründung zum BP wurde der Standort Ziegelstraße im EHK als B-Zentrum festgelegt. Zielstellung ist die Ergänzung des A-Zentrums (ZVB Innenstadt) durch ein weiteres zentral und innenstadtnah gelegenes Versorgungszentrum (B-Zentrum). Es dient vorrangig der Ansiedlung zentrenrelevanter Fachmärkte und größerer Einzelhandelsbetriebe, welche aufgrund ihres Flächenbedarfes im A-Zentrum Innenstadt nicht ansiedelbar sind. Aufgrund seiner zentralen Lage an der Ziegelstraße verbindet es die Innenstadt Eilenburgs mit dem Stadtteil Eilenburg Ost. Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die im Plangebiet befindliche Bushaltestelle gesichert. Die Kernstadt Eilenburg wurde im Regionalplan als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt. Die Zielstellung, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen sowohl für die Eilenburger Bevölkerung als auch der Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich in der Kernstadt zu sichern und zu entwickeln, entspricht dem regionalplanerischen Ziel Z 1.3.2. Mit der geplanten Entwicklung des Standortes Ziegelstraße erfolgt eine weitere Revitalisierung der Industriebrache. Damit wird dem Ziel der Nachnutzung von brachgefallenen Bauflächen entsprochen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3 Ziel des BPs ist die Bündelung von Fachmärkten mit einem Flächenbedarf von mehr als 400 m2 in zentraler städtischer Lage. Auf der homepage der Stadt ist das EHK für die Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023) in einer älteren Fassung (05.12.2023) eingestellt. Dort ist als Handlungsschwerpunkt 2 formuliert: Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf ZVBs in hierarchischer Abstufung gemäß A-Zentrum Innenstadt, B-Zentrum Ziegelstraße (Fachmärkte) und C-Zentren Grenzstraße sowie Puschkinstraße. In Kapitel 6.4.2. B-Zentrum – Ziegelstraße heißt es: Das B-Zentrum Ziegelstraße ist dabei dem A-Zentrum hierarchisch untergeordnet, folglich sind städtebaulich negative Auswirkungen durch neue Fachmärkte auf die Eilenburger Innenstadt auszuschließen und <u>mittels einer städtebaulichen Wirkungsanalyse</u> nachzuweisen, dies gilt insbesondere auch für innerstädtische Magnetbetriebe (Bekleidungshaus, Drogeriemarkt. etc.). Dieser Nachweis fehlt bislang. Es ist somit nicht auszuschließen, dass Ansiedlungen in den Teilgebieten S02 und SO 3 zu substantziellen Beeinträchtigungen innerstädtischer Magnetbetriebe führen können.	

Auch die Auswirkungen einer Verkaufsflächenerweiterung des Vollversorgers im Teilgebiet SO 1 auf die Nahversorgungszentren sind nicht bewertet.	Entsprechend der Forderung wurde die „Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg“ vom 08.06.2026 erstellt und ist Anlage zur Begründung zum BP. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der ZVB und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Eilenburg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
1.4 Nicht nachvollziehbar sind die unterschiedlichen Formulierungen in den Festsetzungen für die Teilgebiete SO 2 und SO 3 bezüglich des Einzelhandels. Zulässig sind im Teilgebiet SO 2: Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Eilenburger Liste ab einer Verkaufsfläche von 400 m², Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Zulässig sind im Teilgebiet SO 3: Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Eilenburger Liste mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und größer, Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Sofern keine unterschiedlichen Planungsabsichten verfolgt werden, sollten die Formulierungen der Festsetzungen im Sinne der Normenklarheit vereinheitlicht werden. Andernfalls sollte die Begründung ergänzt werden.	Die unterschiedliche Formulierung der Festsetzungen zu SO2 und SO 3 werden überarbeitet und korrigiert. In SO 3 2. Anstrich wird Einzelhandelseinrichtung durch Fachmarkt ersetzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
<u>2. Vorranggebiet vorbeugender HWS (Risikobereich)</u> Der Ostrand des SO2 und des SO3 sind (entgegen den Ausführungen auf S. 11 der Planbegründung) als Vorranggebiet vorbeugender HWS (Risikobereich) im <u>Regionalplan</u> festgelegt (vgl. Karte 14 "Raumnutzung" i. V. m. Karte 12 "Hochwasserschutz"). Gemäß Ziel 4.1.2.18 des Regionalplans sollen in den Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) nur Bauleitplanungen erfolgen, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dienen. Dabei sind hochwasserangepasste Maßnahmen vorzusehen. Mit der Planaussage ist einerseits ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben, andererseits wird jedoch auch das Erfordernis einer an den Hochwasserschutz angepassten kommunalen Planung deutlich. Da die Festlegung der Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) in Karte 12 "Hochwasserschutz" nicht parzellenscharf ist, besteht für die betroffenen Kommunen Gestaltungsspielraum im Rahmen der Bauleitplanung. Eine Inanspruchnahme von Vorranggebieten vorbeugender Hochwasser-	

schutz (Risikobereich) durch neue Baugebiete, die nicht der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, ist auszuschließen. Ein im Sinne des SOLL-Ziels atypischer Fall liegt vor, wenn im Gemeindegebiet außerhalb der Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) keine anderen geeigneten, den Erfordernissen der Raumordnung und städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gefunden werden können oder wenn Vorhaben oder Maßnahmen notwendigerweise (zur Gewährleistung ihrer Funktion) unter Beachtung fachplanerischer Vorgaben in den Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) errichtet werden müssen und alternative Standorte nicht zur Verfügung stehen. Dabei sind die Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Orte besonders zu berücksichtigen. (Begründung zu Ziel 4.1.2.18)	Nach Prüfung des Sachverhaltes wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (G) befindet. Dieser Sachverhalt ist unter Pkt. 5.1.2 der Begründung bereits dargelegt. Jedoch ist das Plangebiet als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft, wonach eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen ist. Unter Pkt. 6.9 der Begründung erfolgt die Benennung der Einstufung des Plangebietes als überschwemmungsgefährdetes Gebiet sowie der Ergänzung des Hinweises, dass baulich geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um nicht nur bei Hochwassergefahren Wasser- oder Hochwasserschäden zu minimieren. In Pkt. 8.11.3 der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass ein Überschwemmungsfall für das Plangebiet nicht völlig auszuschließen ist und demzufolge dem vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen konkreter Bauvorhaben durch eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise Rechnung zu tragen ist. Unter Pkt. 5.1.3 der Begründung sind bereits Aussagen bezüglich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Standortlage im Bereich des Vorsorgegebietes vorbeugender Hochwasserschutz sowie der Berücksichtigung des Ziels 4.1.2.18 REP Westsachsen (Nachnutzung einer Industriebrache) enthalten. → Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.
3. Eine Auseinandersetzung mit v. g. regionalplanerischen Erfordernissen ist im Plan nicht erfolgt. Dies gilt ebenso für die teilweise Überlagerung des SO 2 mit einem <u>Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz</u>. Aus regionalplanerischer Sicht kann die geplante Entwicklung im konkreten Einzelfall durch Atypik bzw. kommunalen Ausformungsspielraum begründet werden. Das ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar darzulegen.	In Pkt. 5.1.3 der Begründung ist die Vereinbarkeit des Plans mit regionalplanerischen Zielen erfolgt. In Bezug auf das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz werden Ausführungen ergänzt. Eine Überlagerung ist ggf. im Süden des SO 2 bzw. des Regenrückhaltebeckens festzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieses Beckens bereits hergestellt ist Südlich davon wird das Gehölz bzw. der Wald erhalten,

	so dass die Biotopschutz weiterhin gewahrt ist. In der Begründung werden unter Pkt 5.1.3 Ausführungen ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
4. LASuV vom 03.11.2025 Das Plangebiet berührt keine von der Niederlassung Leipzig des LASuV verwaltete Bundes- oder Staatsstraße, somit keine Einwände zum BP.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. LA für Denkmalpflege vom 06.11.2025 Das Vorhaben ist denkmalpflegerisch von Belang, da aufgrund der benachbarten Lage des Plangebiets der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 SächsDSchG von folgendem Kulturdenkmal - Eilenburger Celluloidfabrik, Ziegelstraße 2 (Flurstück 3 1/43, 1/42, 1/48) – betroffen ist. Für den Untersuchungsrahmen des Umweltberichts sind bau- und anlagebedingte Auswirkungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals zu betrachten. Bereits jetzt kann gesagt werden, dass bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir bitten daher um die nachrichtliche Übernahme der Genehmigungspflicht für Maßnahmen im nördlichen Bereich von SO 1 und SO 3 sowohl in die Begründung des BPs als auch in die Planzeichnung.	In der Begründung Pkt. 6.6 und Pkt. 8.11.2 sowie auf der Planzeichnung erfolgt die Aufnahme des Hinweises auf das benachbarte Kulturdenkmal und dem damit zu berücksichtigenden Umgebungsschutz. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
6. LA für Archäologie Keine Stellungnahme	
7. LfULG vom 04.11.2025 keine Bedenken. <u>1. Geologie</u> Die Planunterlagen enthalten den Geotechnischen Bericht vom 09.06.20216, der auf Plausibilität der dargestellten geologischen und hydrogeologischen Situation, der ingenieurgeologischen Schichtenbeschreibung, des Bau-grund-modells, der Charakteristik der Baugrundsichten, der bodenmechanischen Kennwerte und der hydrogeologischen Aspekte geprüft wurde. Weiterhin erfolgte eine Plausibilitätsprüfung hinsichtlich der daraus abgeleiteten bautechnischen Erfordernisse (Baugrundbeurteilung, Gründungsempfehlungen, Bautechnische Hinweise). Nachrechnungen hydrogeologischer und geotechnischer Angaben erfolgten nicht. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die Auswirkungen des Vorha-	

bens 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. <u>Plausibilitätsprüfung des Geotechnischen Berichtes</u> Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse, Feld-/Laborarbeiten) wird als ausreichend eingeschätzt, um eine Standortbeurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können. Die Beschreibung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse entspricht dem aktuellen Kenntnisstand. Die geologischen/geotechnischen Sachverhalte (Schichtenbeschreibung, Baugrundmodell, Charakteristik der Baugrundsichten, bodenmechanische Kennwerte) sind nachvollziehbar dargestellt und plausibel. Die Ausführungen hinsichtlich der hydrogeologischen Belange sind soweit plausibel. Der Bericht ist als Grundlage für die Planungen geeignet. Die Ergebnisse wurden fachlich plausibel in die vorliegenden Planunterlagen übernommen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>2. Geologische Hinweise</u> Für die Bauphase wird eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sollen auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.	Die Planzeichnung (Hinweis Nr. 6) und Begründung (Punkt 8.11.6) werden um den entsprechenden Hinweis ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
<u>3. Hydrogeologie</u> Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes ist ab einer Teufe von ca. 65 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutz-funktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 30 m begrenzt werden.	Die Begründung Pkt. 6.7 wird um die Hinweise des bedeutenden Grundwasserleiters sowie der möglichen Begrenzung von Geothermiebohrungen ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
4. Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. IHK vom 06.11.2025 1. Der Standort Ziegelstraße stellt als Bindeglied zwischen den Stadtteilen „Ost“ und „Mitte“ einen wichtigen Versorgungs- und Entwicklungsanker dar. Diese Entwicklung ist Ergebnis eines langjährigen Abstimmungsprozesses und Ausdruck eines gefundenen Konsenses zwischen der Stadt Eilenburg und den beteiligten Fachbehörden (Landesdirektion, Planungsverband und IHK). Aus Sicht der IHK zu Leipzig ist die geplante Weiterentwicklung des Standortes städtebaulich folgerichtig und grundsätzlich zu begrüßen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Hinweise</u> 2. Das EHK liegt den Unterlagen zum BP nicht bei. Für eine fundierte Bewertung der geplanten Nutzungen ist dessen Einbeziehung jedoch zwingend erforderlich.	Das EZK wird keine Anlage der Begründung des BP Nr. 65. Allerdings sind die Ergebnisse des EZK die Grundlage für den vorliegenden BP und wurden entsprechend in die Begründung integriert (Punkt 5.2.2.). → Der Hinweis wird berücksichtigt.
3. Nach Kenntnis der IHK ist die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung hinsichtlich ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen. Eine solche Untersuchung sollte Bestandteil der Begründung des BPs sein.	Es erfolgte die Erarbeitung der „Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg, Stand 08.06.2026. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass „schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der ZVB und die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Eilenburg und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
4. In den textlichen Festsetzungen (vgl. S. 19 der Begründung) wird auf „einen“ Vollsortimenter Bezug genommen. Eine derartige Kontingentierung der Verkaufsflächen im Sondergebiet ist aus Sicht der IHK planungsrechtlich problematisch, da sie potenziell ein sogenanntes „Windhundrennen“ zwischen Investoren begünstigen und damit die Rechtssicherheit der Festsetzung beeinträchtigen kann.	Die TF 1.1 wird entsprechend korrigiert, so dass keine Kontingentierung ableitbar ist. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
5. Im Sondergebiet SO2 sind „Fachmärkte“ zulässig, im Sondergebiet SO3 hingegen „Einzelhandelseinrichtungen“. Diese terminologische Differenzierung sollte in der Begründung klarer gefasst und anhand der jeweiligen Sortiments- und Standortfunktion konkretisiert werden, um spätere Auslegungsspielräume zu vermeiden.	Die TF 1.3 wird entsprechend korrigiert, der Begriff Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird durch Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ersetzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.

9. Polizei Keine Stellungnahme	
10. AZV „Mittlere Mulde“ vom 30.10.2025 1. <u>Schmutzwasserentsorgung</u> Wie in der Begründung zum Vorentwurf des o. g. BPs unter Punkt 7.3 ausgeführt, ist das Vorhabengebiet abwassertechnisch über das Leitungsnetz in der Ziegelstraße erschlossen. Es ist ein Anschluss DN 250 für die Schmutzwasserentsorgung vorhanden. Über das Leitungsnetz wird das anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage in Hainichen zugeführt. Die Lage des vorhandenen Leitungsnetzes geht aus beiliegendem Bestandsplanauszug hervor.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. <u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Eine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das Abwassernetz ist technisch nicht möglich, da die Einleitmenge für das Vorhabengebiet auf 20 l/s beschränkt werden musste. Im südlichen Teil des Vorhabengebietes wurde bereits im Zuge der Errichtung des EDEKA-Marktes ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt. Von diesem RRB erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers mittels Abwasserdruckleitung in das öffentliche Regenwassernetz im Bereich des ECW-Wasserturms. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Vorhabengebietes muss eine Kapazitätsprüfung erfolgen. Bei Bedarf müssen weitere Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen werden.	Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Mit der Neuaufstellung des BPs erfolgt keine zusätzliche Erhöhung der GRZ und damit keine Intensivierung der versiegelungsfähigen Anteile des Grundstücks. Der Hinweis ist im Rahmen der Realisierung der Vorhaben zu berücksichtigen. Der Nachweis hinsichtlich der Kapazität ist im nachgelagerten Bauantragsverfahren zu erbringen. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11. VEW Keine Stellungnahme	
12. Mitnetz Strom vom 03.11.2025 Keine Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
• <u>Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u> Derzeit laufen aus netzplanerischer Sicht keine Planungen, die zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsgebiet werden Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes betrieben. Für Planungszwecke werden sieben Bestandsplankopien übergeben. Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand für Strom-, TEL- und envia THERM Anlagen einzuholen.	

Werden Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich, jedoch mindestens zwölf Wochen vor Baubeginn zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Die vorhandenen Mittelspannungs- und Telekommunikationsanlagen mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den BP aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 3,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen (unterirdischer Kabel) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind im Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, das sind z.B. Wurzelschutz-Platten/Folien. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.	Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
• <u>Stellungnahme Fernmeldeanlagen (FM)</u> Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH. Den Verlauf der Trassen sind dem beiliegenden Planauszug zu entnehmen. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese mit: envia TEL GmbH, Dokumentation, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle zum frühestmöglichen Zeitpunkt jedoch acht Wochen vor Baubeginn abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind. Bei Interesse könnte die envia TEL im angefragten Gebiet Telekommunikationsdienstleistungen (Breitband-, Internetanbindungen und Telefoniedienstleistungen) anbieten.	Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
• <u>Stellungnahme Hochspannungsanlagen und Anlagen der envia THERM</u> Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110kV-Anlagen der enviaM und keine Anlagen der envia THERM in Bestand. Nach Einarbeitung aller Forderungen und Hinweise wird um Vorlage eines bestätigten BPs sowie der Regelquerschnitte öffentlicher Straßen gebeten. Generell wird darum gebeten, Planungen an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.	

Die Stellungnahme besitzt ab dem Tag der Ausstellung eine Gültigkeit von zwei Jahren.	Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Mitnetz Gas Keine Stellungnahme	
14. 50Hertz vom 21.10.2025 Es befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen innerhalb des Plangebiets. Das Vorhaben befindet sich im Präferenzraum der geplanten Kabelanlage Ost-WestLink (DC40), diese hat aber auf das Vorhaben keine Auswirkungen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15. GDMcom vom 10.10.2025 Die Anlagenbetreiber Erdgasspeicher Peissen GmbH Bernburg/OT Peissen, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) Schwaig b. Nürnberg, ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH Leipzig sind nicht betroffen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16. Stadtwerke Eilenburg vom 30.10.2025 Keine Einwände	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17. Telekom vom 28.10.2025 1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Künftige Bauherren sollen informiert werden, dass für die Einrichtung gewünschter Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über https://www.telekom.de/hilfe/bauherren notwendig sind. Keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.	

Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die aktuelle Kabelschutzanweisung laden Sie sich bitte unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection herunter. Die Verkehrswege sollen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Folgende fachliche Festsetzung sollen in den BP aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18. Landestalsperrenverwaltung Sachsen vom 02.12.2025 1. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Innenbereich hat die Gemeinde nach § 78 Abs. 3 WHG die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes (HWS) zu beachten. Nach der nicht abschließenden Aufzählung des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Dadurch wird verdeutlicht, dass auch Bauleitplanungen im Innenbereich die sich in Überschwemmungsgebieten befinden, zu einer signifikanten Erhöhung des Hochwasserrisikos führen können. Die materiellen Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind daher im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.	In der Begründung zum vorliegenden BP Nr. 65 wird auf das Thema vorbeugender Hochwasserschutz eingegangen. Unter Pkt. 8.11.3 wird ausgeführt, dass dem vorbeugenden Hochwasserschutz im Rahmen konkreter Bauvorhaben durch eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise Rechnung zu tragen ist sowie baulich geeignete Schutzmaßnahmen zur generellen Minimierung von Wasser- und/oder Hochwasserschäden zu ergreifen sind. Dieser Hinweis wird auf der Planzeichnung (Hinweis Nr. 3) aufgebracht. → Der Hinweis berücksichtigt.
2. Eine diesbezügliche Beurteilung obliegt jedoch der zuständigen Wasserbehörde und nicht der LTV. Die LTV ist jedoch gemäß § 71 Abs. 3 SächsWG für die Erstellung und Fortschreibung der Hochwasserrisikomanagementunterlagen als Grundlagendokumente zuständig.	Der Landkreis Nordsachsen und damit auch die zuständige Wasserbehörde wurden separat zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Die LTV erhebt gegen die Aufstellung des BPs keine Bedenken, sofern folgende Auflagen/Hinweise im weiteren Verfahren bzw. den nachfolgenden Bauvorhaben berücksichtigt werden: Die Hochwasserschutzanlagen und ihre Wartungs- und Kontrollwege sowie die gesetzlich definierten Schutzstreifen sind als Schutzflächen/Flächen besonderer funktionaler Prägung auszuweisen.	Die betreffenden vorhandenen HWS-Anlagen (HWS-Mauer, Deichverteidigungsweg) befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und sind damit für jedermann erreichbar. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in der Planzeichnung durch das Planzeichen Stützmauer als Bestandsanlage kenntlich gemacht und beschriftet. Der bestehende und Wartungs- und Kontrollzwecken dienende Deichverteidigungsweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Deichverteidigungsweg) gesichert. Unter Pkt. 8.4 erfolgt die Ergänzung der Beschreibung der Grünfläche um die bestehenden HWS-Anlagen (Hochwasserschutzmauer, Deichverteidigungsweg). Unter Pkt. 8.11.3 sowie auf der Planzeichnung wird der Hinweis bezüglich der Berücksichtigung der Vorgaben des Anlagenbetreibers (Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen) ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
4. Es sind zwingend die Verbote zum Schutz von Hochwasserschutzanlagen gemäß § 81 Abs. 3 SächsWG einzuhalten; es wird weiterhin auf die besonderen Duldungspflichten der Eigentümer, An- und Hinterlieger im Rahmen der Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen gemäß § 81 Abs. 1 i.V. m. § 38 SächsWG hingewiesen. Die Umsetzung von Unterhaltungs- und erforderlichenfalls Erneuerungsarbeiten an den Schutzanlagen ist zu gewährleisten.	Die Begründung Pkt. 8.11.3 sowie die Planzeichnung (Hinweis Nr. 3) wird um die Hinweise der Berücksichtigung des SächsWG ergänzt. → Der Hinweis wird berücksichtigt.
5. Die künftigen Nutzungen der Flächen, insbesondere der Flurstücke 126/29 und 126/30 sowie die Umsetzung von baulichen Maßnahmen hat so zu erfolgen, dass hierdurch die Betriebs- und Funktionssicherung der Hochwasserschutzanlagen nicht beeinträchtigt werden; insbesondere bei der Durchführung von Bau- oder Abrissarbeiten/Tiefbauarbeiten ist zu gewährleisten, dass an den Hochwasserschutzanlagen keine Schäden und Beeinträchtigungen auftreten können. Bau- und Abrissarbeiten unmittelbar neben den Schutzanlagen sind mit der LTV abzustimmen. Bauliche Eingriffe in die HWS-Anlagen jeder Art sind untersagt. Der auf den Flurstücken vorhandene Bewuchs ist so zu kontrollieren/pflegen, dass Schäden an der HWS-Anlage (z. B. durch Windbruch) nicht auftreten können. Die jederzeitige Erreichbarkeit der HWS-Anlagen mit Fahrzeugen und Unterhaltungstechnik der LTV und Einsatzkräften im Hochwasser falls ist zu gewährleisten; insbesondere ist bei	

der Verkehrswegeplanung/Erschließungs-planung die Zufahrtsmöglichkeit von der Ziegelstraße zum Tor an der Betriebszufahrt der LTV auch künftig zu garantieren. Sofern für die vorgesehenen Rückbauarbeiten bzw. die künftige Nutzung der Flächen der Flurstücke 126/29 und 126/30 eine bauzeitliche oder dauerhafte Zuwegung/Zufahrt für Fahrzeuge über das landeseigene Flurstück 126/59 erforderlich ist; sind hierfür weitere Abstimmungen und vertragliche Regelungen mit der LTV erforderlich.	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -umsetzung zu berücksichtigen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Diesbezüglich wäre auch ein Flächentausch (Aufstandsfläche der Hochwasserschutzwand auf den Flurstücken 126/29 und 126/30 gegen eine geeignete Zufahrt/Arrondierungsfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 126/59) denkbar. Sofern für die Herstellung einer Zufahrtsmöglichkeit bauliche Veränderungen an der Grundstückseinfriedung des landeseigenen Grundstückes/das Versetzen des Zufahrtstores erforderlich wird, ist dies nach entsprechenden Abstimmung mit der LTV durch die Stadt Eilenburg auf eigene Kosten zu veranlassen.	Ein Flächentausch wird unabhängig vom vorliegenden Aufstellungsverfahren des BP Nr. 65 zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert. Bis dahin sind die Vorgaben des SächsWG zu berücksichtigen und alle Maßnahmen mit dem LTV abzustimmen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Belange der LTV als öffentlicher Aufgabenträger sind mithin von dem BP betroffen. Eine weitere Einbeziehung in das Verfahren wird als notwendig erachtet.	Der LTV wird am weiteren Verfahren beteiligt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8. Die Stellungnahme der LTV beinhaltet keine Aussage zur Hochwassersicherheit oder -gefährdung des Plangebietes insbesondere auch in Hinblick auf regionale Hochwasserereignisse z.B. nach Starkniederschlägen sowie auch keine grundsätzliche Zustimmung/Stellungnahme zu wasserrechtlichen Folgeanträgen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9. Für ökologische Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen stehen Flächen oder Anlagen in der Zuständigkeit der LTV oder Ufer und Randstreifen der Gewässer I. Ordnung in der Unterhaltungslast der LTV <u>nicht</u> zur Verfügung. Die Zulässigkeit des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht ist im Übrigen durch die zuständige Wasserbehörde und nicht durch die LTV zu beurteilen. Durch das Vorhaben dürfen natürlicher Retentionsraum nicht verloren gehen und keine weiteren großflächigen Flächenversiegelungen entstehen. In diesbezüglichen Genehmigungsverfahren (z. B. Einleitungen von Abwässern in das Gewässer I. Ordnung; Querung der Hochwasserschutzanlage mit Medienleitungen) ist die LTV dann erneut zu beteiligen und zur fachlichen Stellungnahme aufzufordern.	Der Landkreis Nordsachsen und damit die untere Wasserbehörde wurde separat zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der LTV wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung beteiligt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10. Die Stellungnahme der LTV ersetzt keine sonstige Genehmigung oder Zustimmung des Freistaates Sachsen oder einer nachgeordneten Verwaltung oder Fachbehörde und stellt keine Leitungs- und Anlagenauskunft oder Schachterlaubnis dar.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Im Übrigen wird auf die der Stadt Eilenburg übergebenen Hochwasserrisikomanagementunterlagen gemäß § 71 Abs. 3 SächsWG verwiesen.	Es erfolgte die Einsichtnahme in die Hochwasserrisikomanagementunterlage sowie die Übernahme der Aussage, dass das Gebiet als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft ist. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19. Delitzsch vom 27.10.2025 Keine Einwände und Bedenken	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.