

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 158/FB4/2018/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.01.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.02.2019	öffentlich
Bauausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	01.04.2019	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Abwägung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) genannten Abwägungsvorschläge zu eigen und beschließt diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.02.2019 (Anlage 2).
3. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 3 und 4) vom 18.02.2019 wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 02.10.2018 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 22.11.2018 aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte ebenfalls mit Schreiben / E-Mail vom 02.10.2018.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in dem Abwägungsprotokoll zusammengefasst.

Es gab keine Einwände, die zu einer Änderung der Planzeichnung geführt haben. Lediglich die Begründung wurde redaktionell geändert. Hier wurden die Kapitel 4 und 5 (Erschließung und Immissionsschutz) entfernt, da sie Aussagen enthielten, die konkret auf das Vorhaben zugeschnitten sind, das über den BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ Baurecht erhalten soll.

Aufgrund von Unstimmigkeiten eines Verweises aus dem Umweltbericht in die Begründung, fanden die Abwägung und der Feststellungsbeschluss nicht am 04.02.2019 statt, die Beschlussvorlage wurde zur Klärung an den Bauausschuss zurückverwiesen.

Da der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 (3) S. 1 BauGB im Parallelverfahren (gleichzeitig mit der Aufstellung des BP Nr. 44 Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße) geändert wird, sind die Kenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan auch in den Umweltbericht zur Änderung des FNP eingeflossen, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts zur Änderung des FNP noch keine Beteiligung zur Änderung des FNP stattgefunden hatte. Aus diesem Grund ist es teils zu falschen Verweisen gekommen bzw. waren die Verweise nicht so deutlich formuliert, dass man erkennen konnte, dass sie sich auf den Bebauungsplan beziehen.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wurde das gesamte Kapitel 1.2 des Umweltberichts eingekürzt und es sind jetzt nur noch die Hinweise aus der Beteiligung zur Änderung des FNP aufgeführt.

Außerdem wurden folgende redaktionelle Änderungen an den Unterlagen vorgenommen:

- in der Planzeichnung wurde die Fläche für Versorgungsanlagen entfernt, da sie für den FNP nicht bedeutsam ist
- in Kapitel 1.3 der Begründung wurden die Angaben zum Verfahren angepasst
- in Kapitel 2 der Begründung wurden die Angaben zur geplanten Darstellung im FNP entsprechend angepasst
- in Kapitel 3.1 (Absatz 2) der Begründung wurden die Aussagen zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand ergänzt
- in Kapitel 4 der Begründung wurde die Abbildung des FNP-Auszugs aktualisiert
- auch in Kapitel 2.7 (Absatz 4) des Umweltberichts wurden die Aussagen zur Ausgliederung aus dem LSG entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand ergänzt.

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

Die Ford Autohaus Gegner GmbH verpflichtete sich durch den städtebaulichen Vertrag vom 10.08.2016 zur Übernahme aller Planungskosten.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	zur Klärung unstimmiger Unterlagen erneute Beratung im Bauausschuss
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Abwägungsprotokoll

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Eilenburg

Für die Sitzung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg am 01.04.2019

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Mit Schreiben/ E-Mail vom 02.10.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und dessen öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.11.2018 aufgefordert.

Der Planentwurf mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) S. 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 20 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Beteiligung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind nachstehende Stellungnahmen eingegangen.

Bisher gefasste Beschlüsse:

03.09.2018 Beschluss zur öffentlichen Auslegung

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T1.1.1	Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Planungsrecht/ Koordinierung	<p>Die bisher als Gewerbegebiet dargestellte Fläche soll zukünftig als „Sondergebiet Kfz geplant“ dargestellt werden. Obwohl die allgemeine Darstellung von Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO eher für die vorbereitende Flächennutzungsplanung empfohlen wird, kann die Darstellung von Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO im Einzelfall zweckmäßiger sein. Das ist in vorliegendem Fall gegeben, denn die verbindliche Bauleitplanung liegt als Entwurf des BPL Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" bereits vor und befindet sich noch im Verfahren.</p> <p>Wird das diesbezüglich notwendige Ausgliederungsverfahren aus dem LSG „Mittlere Mulde“ zeitnah abgeschlossen, könnte die neue Grenzlinie des LSG noch im Änderungsverfahren des FNP in die Planzeichnung aufgenommen werden (als redaktionelle Änderung).</p> <p>Zu hinterfragen ist, warum die Kapitel 4 und 5 (Erschließung und Immissionsschutz) in die Begründung aufgenommen wurden. Die hier enthaltenen Aussagen sind konkret auf das Vorhaben zugeschnitten, das über den o.g. Bebauungsplan Baurecht erhalten soll.</p>	Die Kapitel 4 und 5 (Erschließung und Immissionsschutz) wurden aus der Begründung entfernt, da sie Aussagen enthalten, die konkret auf das Vorhaben zugeschnitten sind, das über den BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ Baurecht erhalten soll.	Einwendung wird berücksichtigt
		Es wird darauf hingewiesen, dass dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist. Nach der Genehmigung und der ortsüblichen Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese ebenfalls zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.	Der Hinweis, dass dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist und diese ebenfalls zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten ist, wird beachtet.	Kenntnisnahme
T1.1.2	Landratsamt Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt SG Denkmalschutz	Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Änderung.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T1.2.1	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Abfall/ Bodenschutz	Keine Bedenken oder Hinweise.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T1.2.2	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Immissionsschutz	<p>Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung. Die unter Punkt 3 genannten Hinweise bzgl. der Einwirkungen auf den Vorhabenstandort sollten jedoch beachtet werden.</p> <p><u>1 Hinweise und Erläuterungen zur Planung</u></p> <p>Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.</p>	Das Kapitel Lärmschutz wurde aus dem FNP entfernt, die Hinweise dazu wurden in die Begründung und die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
		<p>Durch die Stadt Eilenburg ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Ein bisher als Gewerbe- und Grünfläche dargestellter Bereich soll zukünftig als Sondergebiet Kfz entwickelt werden.</p> <p>Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist zu prüfen, ob sich das Plangebiet in die nähere Umgebung einfügt.</p> <p><u>2 Auswirkungen durch das Vorhaben</u></p> <p>Die Auswirkungen wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan betrachtet.</p>	<p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird ausführlich im Kapitel 3 der Begründung des FNP dargelegt. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes nach Süden fügt sich raumordnerisch in die nähere Umgebung ein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p><u>3 Einwirkungen auf den Vorhabenstandort</u></p> <p>Im Flächennutzungsplan wurden die auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Emissionen betrachtet und konkrete Ausführungen in der Begründung mit der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile aufgenommen.</p> <p>Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Immissionen von südlich, östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Straßenverkehrslärm durch die S11 ein.</p> <p>Von Amts wegen wurde in einer überschlägigen Berechnung im Rahmen des Vorentwurfes (des Bebauungsplanes) geprüft, ob durch die Gewerbe- und Straßenlärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden.</p> <p>Die SOW nach DIN 18005 werden tags um ca. 2 dB durch den Straßenverkehrslärm überschritten.</p> <p>Gemäß einer überschlägigen Berechnung von Amts wegen gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) liegt der maßgebliche Außenlärmpegel der straßenzugewandten Seite bei 71 dB(A) und im Lärmpegelbereiches V.</p> <p>Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ sollte für die Außenbauteile der Betriebswohnungen mindestens 41 dB(A) und für die Büroräume mindestens 35 dB(A) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 betragen.</p> <p>Die Anforderungen ergeben sich entsprechend Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Nutzungsarten.</p>	<p>Gemäß der unter Punkt 3 genannten Empfehlung, hat die Stadtverwaltung geprüft, ob bereits im Flächennutzungsplan die Schalldämmmaße der Außenbauteile <u>konkret bestimmt werden müssen</u>.</p> <p>Grundsätzlich enthält der Flächennutzungsplan (FNP) Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Darstellungen haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden. Sie sind richtungsweisend für die Entwicklung der Bebauungspläne (BP), die durch <u>Festsetzungen</u> das städtebauliche Ordnungsbild in rechtlich bindender Form <u>konkretisieren</u>. Mit der unterschiedlichen Bezeichnung (Darstellung im FNP, Festsetzung im BP) wird zugleich auch terminologisch die unterschiedliche Rechtsnatur beider Planarten unterschieden. Der FNP ist als nur vorbereitender Plan „grobmaschiger“ als der BP mit seinen rechtsverbindlichen Festsetzungen. Dem entspricht es, dass sich ein FNP mit seinen Darstellungen zurückhält.</p>	<p>Einwendung wird zurückgewiesen</p>

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
		<p>Aufgrund der im Nachtzeitraum an den geplanten Nutzungen hervorgerufenen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ist entsprechend Hinweis gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 der ungestörte Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenstern häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtung in den Schlafräumen empfohlen.</p> <p>Der Stadt Eilenburg wird empfohlen zu prüfen, ob bereits im Flächennutzungsplan die Schalldämmmaße der Außenbauteile konkret bestimmt werden müssen. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 BauGB sind im Flächennutzungsplan die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darzustellen.</p>	<p>Bei der falsch zitierten Rechtsnorm (gemeint ist augenscheinlich § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) handelt es sich um eine <u>Kannvorschrift</u>. Darstellungen nach dieser Rechtsnorm <u>können</u> in Betracht kommen, um Nutzungskonflikte schon auf der Ebene des FNP einer Lösung zuzuführen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadtverwaltung jedoch keinen Gebrauch, da dieser Konflikt in dem bereits laufenden Verfahren, zur Aufstellung des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, behandelt wird.</p> <p>Im Ergebnis führt die Prüfung dazu, dass die Schalldämmmaße der Außenbauteile <u>nicht</u> bereits im FNP konkret bestimmt werden müssen (nicht konkret bestimmt werden können bzw. nicht dargestellt werden müssen).</p>	
T1.2.3	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Naturschutz	<p><u>Sachstand:</u> Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Untere Naturschutzbehörde (UNB) über das Bauordnungs- und Planungsamt des LRA Nordsachsen um Stellungnahme zur Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), Stand August 2018, gebeten.</p> <p><u>Fazit:</u> Zur o.g. Entwurfsfassung bestehen aus Sicht der UNB keine Einwände.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Rahmen des laufenden B-Plan-Verfahrens Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" der Stadt Eilenburg ist die Einbeziehung eines bisher unbebauten und als Grünland/Ackerland genutzten Geländebereiches von ca. 4.000 m² in ein Autohausgelände vorgesehen. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist dieses Gelände sowie weitere ca. 1.000 m² Fläche, welche bereits vor einigen Jahren dem</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
		<p>Autohausgelände angegliedert wurden, noch als Grünfläche dargestellt. Diese insgesamt ca. 0,5 ha große Fläche soll zukünftig als Sondergebiet (SO) Kfz im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Die in den Planunterlagen aufgeführten Begründungen für die entsprechende Umwidmung werden als plausibel und nachvollziehbar eingeschätzt.</p> <p>Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete "Natur und Landschaft" (nach gültigem Regionalplan Westsachsen 2008) bzw. "Arten- und Biotopschutz" (nach zukünftigem Regionalplan Westsachsen 2017, derzeit nur in der Entwurfsfassung vorliegend) werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht tangiert. Diese befinden sich westlich beginnend im Bereich der höherwertigen Schutzkategorien (FFH, SPA, NSG) einschließlich einer entsprechend vorgelagerten Pufferzone, welche allerdings den vorderen, straßennahen Bereich nicht erreicht.</p>		
T1.2.4	Landratsamt Nordsachsen Umweltamt SG Wasserrecht	<p>Der vorgelegten 3. Änderung des FNP wird zugestimmt. Es gibt keine Einwände. Sämtliche wasserrechtlichen Belange sind erfasst und richtig dargestellt.</p> <p>Die erforderlichen Genehmigungsanträge sind zum gegebenen Zeitpunkt je nach Planungsfortschritt bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T2	Landesdirektion Sachsen	<p>Im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung wird festgestellt, dass der 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg keine Belange der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Geprüft wurde die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung auf der Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013), • des Regionalplanes Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008) und • des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 – 	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
		<p>Beteiligungsentwurf in der Fassung vom 14. Dezember 2017.</p> <p>Für die Stadt Eilenburg liegt der am 29. Juni 2009 genehmigte FNP vor, der mit der 2. Änderung am 29. September 2017 wirksam wurde.</p> <p>Zu Schaffung von Baurecht für das Autohaus Gegner wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ (vom 15. Juli 1991, in Kraft seit 10. Januar 1992) aufgestellt. Im FNP ist der Geltungsbereich dieses VEP als gewerbliche Baufläche und der Bereich südlich davon als Grünland dargestellt.</p> <p>Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Areals als Standort für den Fahrzeughandel zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan soll als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt Nordsachsen eingereicht werden.</p> <p>Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“. Entsprechend wird das betroffene Gebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von ca. 1,09 ha als ein geplantes Sondergebiet „KfZ“ dargestellt.</p> <p>Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „KfZ“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.</p> <p>Da die obere Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 1. Juli 2016 sowie 19. November 2018 festgestellt hat, dass der der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegende Bebauungsplan Nr. 44 raumordnungskonform ist, trifft diese Aussage auch für die Flächennutzungsplanänderung zu.</p>		

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T3	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen Regionale Planungsstelle	<p>Grundlage der Stellungnahme sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013 • Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008 • Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPI L-WS) Entwurf zur Gesamtfortschreibung für das Verfahren nach § 6 Abs. 2 SächsPlG in der Fassung vom 14.12.2017 <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Leipzig	<p>Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ in Eilenburg. Im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Straßenbau und Verkehr/Niederlassung Leipzig zum Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ angehört. Mit Schreiben vom 15.11.2018 haben wir dem Bebauungsplan ohne Auflagen zugestimmt. Somit gibt es unsererseits auch keine Einwände gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T5	Polizeidirektion Leipzig	<p>Die von ihnen eingereichten Unterlagen wurden seitens der Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Dem Vorhaben, Änderung Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg, Dübener Landstraße wird grundsätzlich zugestimmt. Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden polizeiliche Belange nicht berührt.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T6	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	<p>Nach Prüfung der Unterlagen in unserem Amt möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T7	Landesamt für Archäologie	Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o. g. BV keine Einwände. Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T8	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	<p>Wir weisen darauf hin, dass im LFULG nur die Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und - Geologie <p>Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.</p> <p>Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:</p> <p>[1] Schreiben der Stadtverwaltung Eilenburg vom 02.10.2018, Zei.: FNP_Ä3</p> <p>[2] mit [4] u. a. überreichte Unterlagen: Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg, 3. Änderung, Teil 2: Umweltbericht, Planfassung August 2018</p> <p>[3] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.</p> <p>[4] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013</p> <p>[5] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).</p> <p><u>1 Zusammenfassendes Prüfungsergebnis</u></p> <p>Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken zur vorliegenden Planung. Hinweise</p>	Die Hinweise zur natürlichen Radioaktivität werden in dem bereits laufenden Verfahren, zur Aufstellung des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, behandelt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
-----	--	--------------------------	--	--

		<p>und Anregungen haben sich zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ergeben.</p> <p>Zum gegenwärtigen Kenntnisstand [3] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher aus strahlenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken. Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz wurden in den vorliegenden Planunterlagen [2] bereits weitestgehend berücksichtigt. Aufgrund bevorstehender Änderungen der Gesetzeslage und des erfolgten Umzuges der Radonberatungsstelle ergibt sich aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, die nachfolgende Aktualisierung.</p> <p>Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.</p> <p><u>2 Hinweise natürliche Radioaktivität</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.</p> <p>Auf der Grundlage der EU-Richtlinie [2] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [3] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.</p> <p>Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir,</p>		
--	--	---	--	--

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
		die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.		
T9	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen	<p>Der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) nimmt als zuständige Behörde für die Festpunktfelder des Freistaates Sachsen zu Ihrer Anfrage vom 2. Oktober 2018 (Az.: FNP_Ä3) wie folgt Stellung:</p> <p>Der GeoSN weist darauf hin, dass sich im Plangebiet die Raumbezugsfestpunkte (RBP) 4541 0 16510 und 4541 0 18400 befinden. Außerdem ist hier der Höhenfestpunkt (HP) 4541 9 01030 in Form einer Unterirdischen Festlegung vermarktet worden. Die Standorte der Punkte können Sie den beigefügten Anlagen entnehmen.</p> <p>Die Festpunkte sind grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass sie beeinträchtigt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden. Schutzmaßnahmen, die ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit uns vorab zu besprechen. Alle Aspekte Ihres Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit uns abzustimmen.</p>	Die Hinweise zu den im Plangebiet befindlichen Raumfestpunkten und dem Höhenfestpunkt werden zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
T10	Sächsisches Oberbergamt	Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T11	Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen Außenstelle Leipzig	Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 02.10.2018 möchte ich Ihnen mitteilen, dass der Freistaat Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM), Außenstelle Leipzig, grundsätzlich keine Einwände gegen o. a. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T12	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion Westsachsen	<p>Gegen die 3. Änderung des o. a. Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Stellungnahme Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u></p> <p>Wir betreiben Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes im Gebiet des Flächennutzungsplanes. Anliegend erhalten Sie einen Übersichtsplan für Planungszwecke.</p> <p>Werden durch Ihre Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.</p> <p>Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an</p> <p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion West-Sachsen Netzvertrieb Friedrich-Ebert-Straße 26 04416 Markkleeberg</p> <p>Die vorhandenen Trassen bitten wir als „Leitungsrecht enviaM“ mit Schutzstreifen festzusetzen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.</p> <p>Im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH.</p> <p>Den Verlauf der Trassen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Planauszug.</p> <p><u>Stellungnahme Hochspannungsanlagen und Anlagen der envia THERM</u></p> <p>Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG und keine Anlagen der envia THERM in Bestand und Planung.</p>	<p>Der Bitte, vorhandene Trassen als „Leitungsrecht enviaM“ mit Schutzstreifen festzusetzen, kann auf Ebene des FNP nicht gefolgt werden. Alle Aussagen werden beim Aufstellungsverfahren des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ berücksichtigt.</p>	<p>Einwendung wird zurückgewiesen</p>

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
		<p>Generell bitten wir Sie, Ihre 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.</p>		
T13	Stadtwerke Eilenburg GmbH	<p>In Beantwortung Ihres Schreibens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg, Bereich Dübener Landstraße senden wir Ihnen anbei den Schriftverkehr vom 30.06.2016 an das beauftragte Planungsbüro mit der Bitte um Kenntnisnahme. Die in unserer Stellungnahme übermittelten Angaben sind weiterhin zutreffend.</p>	<p>Der Schriftverkehr betrifft das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“. Die Informationen sind in den BP eingeflossen. Eine Darstellung im FNP ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
T14	GDMcom mbH	<p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T15	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	<p>Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen. Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum. Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.</p>	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T16	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	Unsererseits wird gegen o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz befinden.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T17	Deutsche Telekom Technik GmbH	Mit den beigefügten Anlagen übergeben wir Ihnen den aktuellen Leitungsbestand. In dem geplanten Bereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T18	50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T19	MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH	Der MDV betreibt im betreffenden Bereich keine Anlagen bzw. Leitungen. Es liegen keine Bestandsunterlagen vor. Hinsichtlich der Verkehrserschließung (Kapitel 4.1 der Begründung) werden keine Aussagen zur Anbindung an den ÖPNV getroffen. Wir haben deshalb die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV geprüft. Die Entfernung zum nächstgelegenen ÖPNV-Zugangspunkt (Buslinie 232, Haltestelle „Dübener Landstraße“) liegt bei ca. 50 bis 100 Metern. Damit ist eine attraktive ÖPNV-Anbindung vorhanden.	Das Kapitel 4 (Erschließung) wurde aus der Begründung entfernt, da es Aussagen enthält, die konkret auf das Vorhaben zugeschnitten sind, das über den BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ Baurecht erhalten soll. Die Darstellung im FNP ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
T20	Handwerkskammer zu Leipzig	Mit den vorgetragenen Planungen besteht aus Sicht der Handwerkskammer zu Leipzig Einvernehmen. Es sind auch keine Hinweise oder Änderungsvorschläge anzumerken.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
T21	Landestalsperrenverwaltung des FS Sachsen Betrieb Elbaue/ Mulde/ Untere Weiße Elster	Die LTV ist von der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Es bestehen seitens der Landestalsperrenverwaltung keine Anmerkungen zum vorliegenden Entwurf.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
T22	AZV Mittlere Mulde	In der Begründung zur 3. Änderung des FNP Eilenburg wurden unter Punkt 4. „Erschließung“ unsere Hinweise vom 16.06.2016 berücksichtigt. Zusammenfassend kann deshalb aus unserer Sicht festgestellt werden, dass keine Einwände gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg bestehen, wenn unsere Hinweise beachtet werden.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
G1	Stadtverwaltung Delitzsch	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die große Kreisstadt Delitzsch gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg keine Einwände hat. Die städtischen Belange der Großen Kreisstadt Delitzsch werden durch diese Planung nicht berührt.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
G2	Stadtverwaltung Wurzen	Nach Prüfung der mit Ihrem Schreiben vom 2.10.2018 erhaltenen Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Wurzen der Änderung zustimmt.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
G3	Stadtverwaltung Taucha	Wir haben unseren Stadträten im letzten technischen Ausschuss am 20.11.2018 den B-Plan 44 & die 3. Änderung des FNP vorgestellt. Es bestehen gegen die Vorhaben keine Bedenken.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Abwägungstabelle

Az.: 621.318-FNP-Ä3

Nr.	Behörde/ sonst. TöB/ Nachbargemeinde/ Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungsvorschlag (Einwendung wird berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder zurückgewiesen)
G4	Gemeindeverwaltung Thallwitz	Nach Überprüfung der Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass die von unserer Gemeinde zu vertretenden öffentlichen Belange von Ihrer Planung nicht berührt werden. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen und Planungen, die für die Entwicklung Ihres Planungsvorhabens von Bedeutung sein könnten, gibt es nicht. Bedenken, Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht. Die Gemeinde Thallwitz stimmt dem Planungsvorhaben zu.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme
G5	Gemeindeverwaltung Schönwölkau	Auf Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass durch die Planung unsere öffentlichen Belange nicht berührt sind und durch uns keine Anregungen und Bedenken geäußert werden sowie, dass es in der Gemeinde keine Planungen gibt, die die Planung berühren.	keine Abwägung erforderlich	Kenntnisnahme

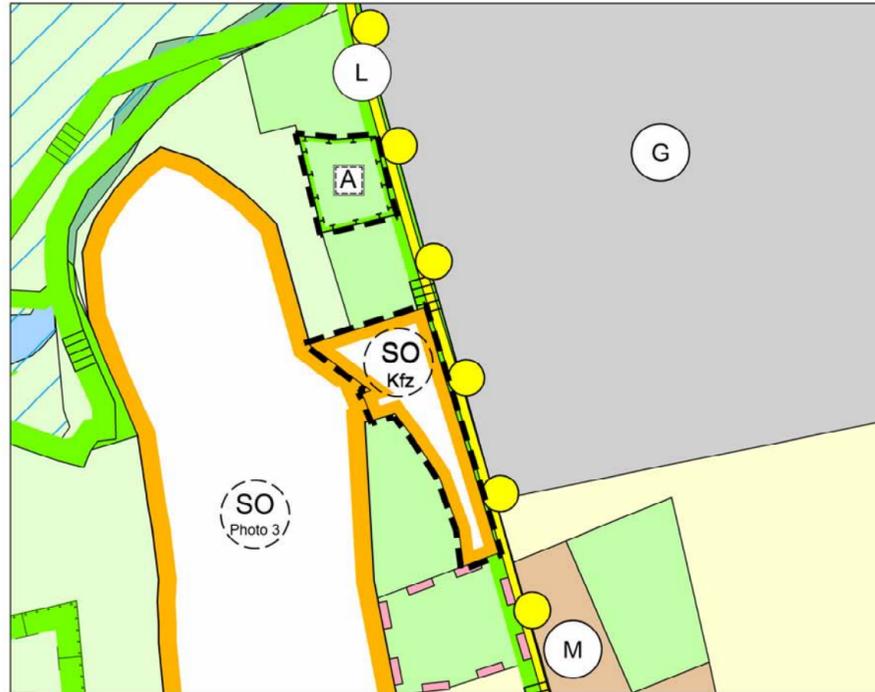
Nachfolgend genannte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, beteiligten sich jedoch nicht.

IHK Leipzig
Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr
Landesdirektion Sachsen
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Leipzig
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung II
VEW Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen
Gemeindeverwaltung Doberschütz
Verwaltungsverband Eilenburg-West
Gemeindeverwaltung Krostitz

Der Stadtrat nimmt dies zur Kenntnis und geht davon aus, dass diese Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden keine Hinweise oder Einwände zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans haben bzw. deren Belange nicht betroffen sind.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken oder Anregungen von Bürgern geäußert.

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg



wirksamer FNP der Stadt Eilenburg vom September 2009 (Ausschnitt)

Änderungsbereich



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet Kfz geplant (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Sonderbauflächen geplant/SO3 Solarenergie (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- örtliche Hauptverkehrsstraßen
- örtlicher Hauptweg (hier Rad-Wanderweg)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche
- Grünfläche mit Siedlungsbestand

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; gemäß Umweltbericht
- Kompensationsflächen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (nachrichtlich übernommen)
- Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 03.09.2018, mit Beschluss-Nr. 59/2018, den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, dass der Inhalt der Bekanntmachung und die genannten Unterlagen zusätzlich ins Internet (www.eilenburg.de und www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingestellt sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen (bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan) unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis, dass eine Vereinbarung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, im Amtsblatt Nr. 20 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben/ E-Mail vom 02.10.2018 gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 HS 1 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und mit Beschluss Nr. entsprechend berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 BauGB mit Schreiben/ E-Mail vom mitgeteilt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am, mit Beschluss-Nr., die 3. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt und die Begründung gebilligt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

6. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

7. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung des Landratsamtes Nordsachsen vom erteilt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Jedermann gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Außerdem ist in der Bekanntmachung gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und gemäß § 44 Abs. 5 auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

9. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. vom wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB wirksam.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

planaufstellende Kommune
Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg



fon (0 3423) 652-0 fax (0 3423) 601-612

Fachplaner

büro.knoblich
ARCHITECTEN
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Auftragsnummer: 16-001_B
Bearbeiter: Kno/Spa
gezeichnet: Spa
geprüft: Kno

Maßstab: 1:5.000
Plangröße in cm: 57,0 x 29,7
Feststellung
Plattdat.: 18.02.2019
Datum: 18.02.2019

3. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg

Feststellungsexemplar

planaufstellende
Kommune:

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg



Projekt:

Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg

3. Änderung

Begründung

erstellt:

Februar 2019

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing.(FH) K. Spanier

Projekt-Nr.

16-001

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens	4
1.3 Verfahren.....	5
2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3 übergeordnete Planungen.....	6
3.1 geschützte Gebiete.....	8
4 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan.....	11
5 Naturschutz und Landschaftspflege	11
6 Form der Genehmigungsunterlage	12
Quellen.....	13

Teil 2: Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung)

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS 2018)	4
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)	9
Abb. 3: wasserrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich).....	10
Abb. 4: Auszug FNP STADT EILENBURG 2009 (UNMAßSTÄBLICH)	11

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans.....	5
--	---

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung der Fläche des Autohaus Gegner und des Bereichs südlich davon als sonstiges Sondergebiet „Kfz“
- Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Stadt Eilenburg liegt der am 29.06.2009 genehmigte FNP vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft. Die 1. Änderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 38 „Zum Landwirt“ und wurde am 04.03.2016 wirksam. Die 2. Änderung erfolgte unter anderem aufgrund der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel sowie der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Grünen Fink“ und wurde am 29.09.2017 wirksam.

Zur Schaffung von Baurecht für das Autohaus Gegner wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ (vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992) aufgestellt. Im FNP ist der Geltungsbereich dieses VEP als gewerbliche Baufläche und der Bereich südlich davon als Grünland dargestellt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Areals als Standort für den Fahrzeughandel zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan soll als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt Nord-sachsen eingereicht werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 44 ist es, die derzeitige Fläche des bestehenden Autohauses zu erweitern und südlich davon eine neue Verkaufshalle zu errichten. Diese steht aufgrund der notwendigen Betriebsabläufe in direktem Zusammenhang mit dem bereits heute vorhandenen Autohaus sowie den dazugehörigen gemeinsamen Ausstellungsflächen im Außenbereich des Autohauses. Die Erschließung erfolgt vom Gelände des bestehenden Autohauses aus.

Entsprechend wird das betreffende Gebiet in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von ca. 1,09 ha als geplantes sonstiges Sondergebiet „Kfz“ dargestellt. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Es besteht das städtebauliche Erfordernis, den vorhandenen Gewerbestandort als Sondergebiet für den Autohandel auszuweisen und diesen mit einer Fläche von ca. 0,74 ha um ca. 0,14 ha nach Süden zu erweitern. Des Weiteren sind nördlich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 44 Ersatzmaßnahmen geplant, die Garten- und Grabeland auf einer Fläche von 0,49 ha zu einer Streuobstwiese entwickeln sollen.

Die Bauflächen/Baugebiete sollen den seit Rechtskraft des FNP eingetretenen Entwicklungen angepasst werden. Des Weiteren sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden.

Um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses zu schaffen, ist eine Überplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992, erforderlich.

Mit der Überplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ beabsichtigt die Stadt Eilenburg den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan für diesen Bereich durch den neuen Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ zu überdecken.

Die Stadt geht davon aus, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Ziel der 3. Änderung des FNP ist es unter anderem, dem ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten und den Fortbestand des Betriebes zu garantieren. Konkreter Anlass der 3. Änderung des FNP ist die Erweiterung des Betriebsstandortes des Ford-Autohauses Gegner (Errichtung eines Ford-Stores und Stellplätzen).

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung zusammenhängender Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen
- Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Eilenburg
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

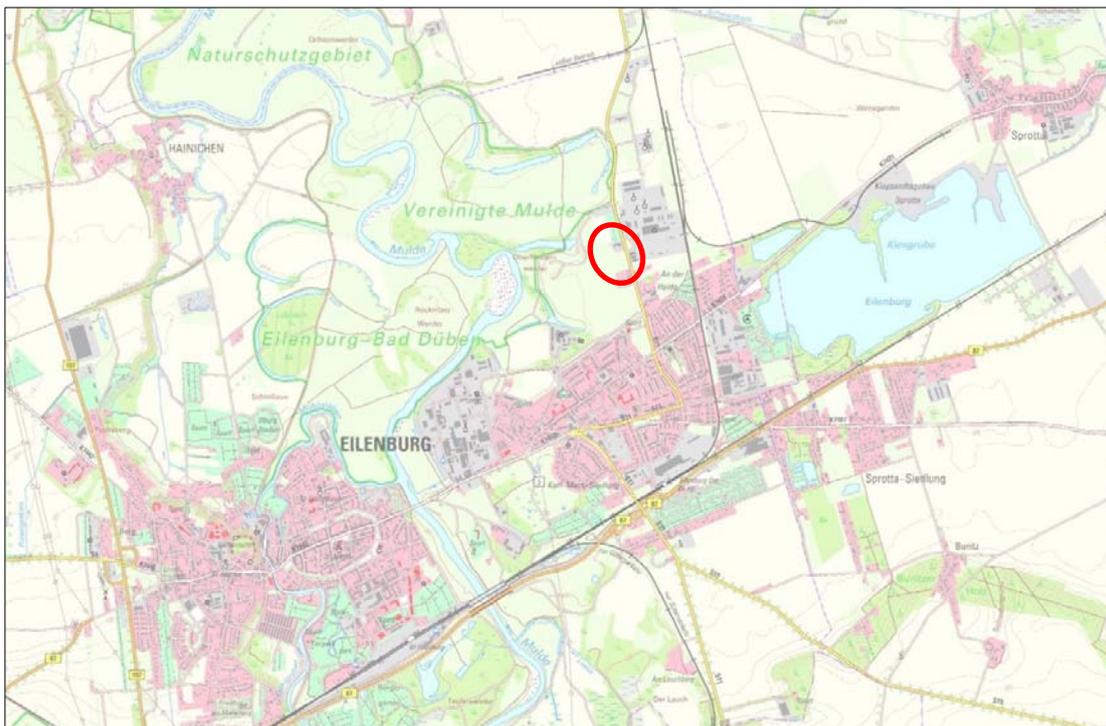


Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS 2018)

1.3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg die Änderung des FNP der Stadt Eilenburg durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 3. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Beschluss über die 3. Änderung sowie über die Billigung und Offenlegung des Flächennutzungsplanes (FNP)	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
7. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Einreichung zur Genehmigung durch Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB
10. in Kraft treten der Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am 03.09.2018 den Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

frühzeitige TöB-Beteiligung

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wird verzichtet, da der im Detail aussagekräftigere Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ bereits den Behörden vorlag und zusätzliche Erkenntnisse einer Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da der im Detail aussagekräftigere Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ bereits öffentlich ausgelegen hat und zusätzliche Erkenntnisse einer erneuten Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

öffentliche Auslegung, TöB-Beteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens waren im Internet sowie in der Stadtverwaltung vom 08.10.2018 bis zum 22.11.2018 einsehbar.

Feststellungsbeschluss

- Angaben hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt -

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung des beplanten Gebietes als geplantes Sondergebiet „Kfz“ dargestellt.

Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Kompensationsfläche dargestellt.

3 übergeordnete Planungen

Die Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN LEP (2013) und des REGIONALPLANS WESTSACHSEN RPIWS (2008) als Mittelzentrum in einem verdichteten Bereich des ländlichen Raums an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Frankfurt(Oder)/Cottbus/Poznan. Gemäß Grundsatz 1.2.4 des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN (2013) sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Die Errichtung eines Fordstores in unmittelbarer Stadtnähe zu Eilenburg entspricht diesem Ziel und wird nicht nur Arbeitsplätze sichern sondern auch als Anziehungspunkt für interessierte Käufer über die Stadtgrenzen hinaus wirken.

Der Grundsatz des Landesentwicklungsplans (2013) G 2.2.1.1, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll und vorrangig auf Entsiegelung hingewirkt werden soll, wird nur teilweise entsprochen. Eine wirtschaftliche Entwicklung im Sinne des Grundsatzes 1.2.4 des gleichen Planwerks kann nicht immer auf bereits versiegelten Flächen stattfinden.

Um den Standort langfristig wirtschaftlich zu betreiben, muss ein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen Autohaus und Stellplätzen ohne Nutzung von öffentlichen Straßen gegeben sein. Die Konzernvorgaben des Herstellers Ford zur Errichtung eines Ford-Stores beinhalten neben kurzen Wegen für die Kunden, ein einheitliches Gesamtbild von Gebäude und Abstellflächen, sowie markenspezifische CI-Vorgaben. Die Entfernung zwischen Ausstellungsflächen und dem Servicebereich ist, laut Ford, hierbei mit kürzesten Wegen zu planen. Allein die zu erwartenden Aufwendungen für eine Verbringung der Fahrzeuge zwischen den dann über einen Kilometer entfernten Einzelstandorten wurde in der gesamtunternehmerischen Betrachtung als erheblicher Kostenfaktor erkannt. Ein südlicher Anschluss des Neubaus an den bestehenden Betrieb ist hier nur folgerichtig.

Die überplante Fläche stellt sich als intensiv genutztes, ökologisch nur von mäßiger Wertigkeit einzustufendes Gebiet dar. Eine Entsiegelung von Flächen wurde geprüft. Die im Norden befindliche ehemalige Betonmischanlage soll vorerst nicht zurückgebaut werden. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird in unmittelbarer räumlicher Nähe eine 2.250 m² große Fläche aufgewertet. Dabei wird eine Wertsteigerung insgesamt um 1.860 Wertpunkte erreicht. Somit ist aus planerischer Sicht den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen.

Nach LEP 2013 Grundsatz 2.3.1.1 sind die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte zur Erhaltung und Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen. Diesem landesplanerischen Anliegen wird mit der 3. Änderung des FNP gefolgt. Dem Integrationsgebot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3 ist bei der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nicht Rechnung zu tragen, da es sich bei einem Kfz-Handel nicht um ein innenstadtrelevantes, sondern um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt. Entsprechendes gilt für das Integrationsgebot nach RPIWS 2008 Ziel 6.2.4. Aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Sortiments eines Kfz-Handels ist die geplante Erweiterung des bestehenden Autohauses nicht dazu geeignet, das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell zu beeinträchtigen. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5 beachtet. Entsprechendes gilt für das Ziel 6.2.2 des RPIWS 2008 zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels.

Der im REGIONALPLAN WESTSACHSEN, TEILFORTSCHREIBUNG STRAßENBAUVORHABEN B 87N LEIPZIG (A 14) - LANDESGRENZE SACHSEN/BRANDENBURG (KURZ: „B 87N“) (2012) dargestellte und im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) nachrichtlich übernommene Korridor der B87n verläuft aufgrund des Vorranggebietes Natur und Landschaft Muldeau innerhalb des Stadtgebietes Eilenburg im Bereich der bestehenden Ortsumgehung Eilenburg, damit deutlich südlich des Plangebiets und tangiert deshalb die Planungen des Sondergebietes nicht.

Im REGIONALPLAN LEIPZIG WESTSACHSEN (Entwurf, 2017) sind Vorranggebiete festgelegt. Im Planungsraum befindet sich unmittelbar angrenzend das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz. Die Grenzen des Vorranggebietes verlaufen dabei westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entlang der vorhandenen Bebauung.

Gemäß Ziel 4.1.1.14 sollen Nutzungsformen und -intensitäten dahingehend ausgerichtet werden, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen und ihre Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans nach Süden erfolgt keine Beeinträchtigung des Vorranggebietes.

Da die geplante Erweiterung des Autohauses nach Süden erfolgt und eine intensiv genutzte Dauergrünlandfläche überplant wird, wird ebenfalls dem Ziel 4.1.1 *Freiraumbeanspruchende oder –beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden* entsprochen. Eine

Erweiterung in das westlich angrenzende Vorranggebiet findet nicht statt, schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes entlang der Dübener Landstraße schließt eine Lücke zwischen der weiter südlich befindlichen Wohnbebauung und dem vorhandenen Autohaus. Die Erweiterung findet nicht in den offenen Landschaftsraum hinein statt, sondern spiegelt beinahe vollständig die im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ausgewiesene Gewerbliche Baufläche östlich der Dübener Landstraße. Das Ziel 4.4.1, welches auf eine Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials abzielt, kann insofern nicht vollständig erfüllt werden, weil ein räumlicher Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Bestandsgebäuden notwendig ist.

3.1 geschützte Gebiete

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, das im Norden der Stadt Eilenburg von Westen bis an die Dübener Landstraße (S 11) heranreicht. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ befindet sich östlich des Gewerbegebietes in ca. 500 m Entfernung. Von Osten bis an die Dübener Landstraße grenzt der Naturpark „Dübener Heide“ an. Ca. 270 m nördlich des Plangebietes befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist der Geltungsbereich einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf.

Durch die räumliche Nähe zu den vorhandenen Schutzgebieten wird zum einen eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Zum anderen wird, im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum BP Nr. 44, die Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ angestrebt. Der Verordnungsentwurf vom Landratsamt liegt bereits vor und die Ausgliederung wird als naturschutzrechtlich zulässig beurteilt.

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ sowie des Naturparks „Dübener Heide“ wird aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der Staatsstraße S 11 sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße ausgeschlossen.



Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Änderungsbereichs des FNP befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg (Abb. 3).

Trotz der Nähe des Plangebietes zum Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind.



Abb. 3: wasserrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)

4 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg sind die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes als Grünflächen dargestellt.

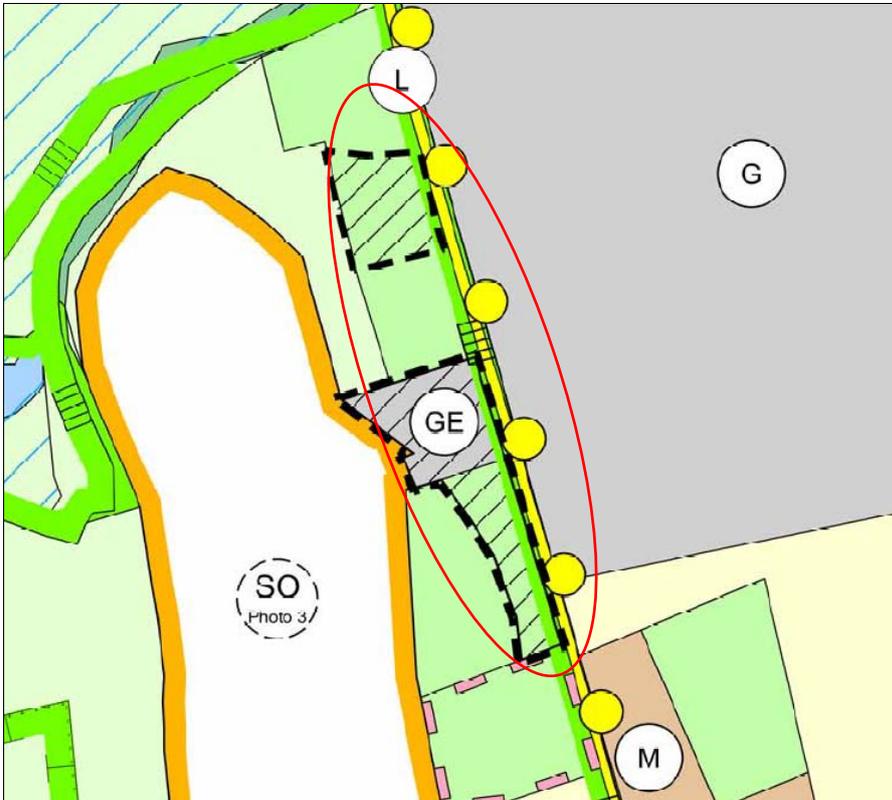


Abb. 4: Auszug FNP STADT EILENBURG 2009 (UNMAßSTÄBLICH)

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 3. Änderung des FNP ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6 Form der Genehmigungsunterlage

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

Zur 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht werden.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg keine erneute Bekanntmachung des FNP in der Fassung, die er durch die 3. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

Büro Knoblich

Zscheplin, den 18.02.2019

Quellen

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

- BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BNATSCHG (2017):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- PLANZV 90 (2017):** Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist).
- SÄCHSBO (2018):** Sächsische Bauordnung vom 11. Mai 2016, SächsGVBl. S. 186, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- SÄCHSDSCHG (2016):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630).
- SÄCHSNATSCHG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.
- WHG (2018):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018, BGBl. I S. 2254.

Literatur

- BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2009):** Kommentar zum Baugesetzbuch; Dr. Dr. h.c. U. Battis, Dr. M. Krautzberger, Dr. R.-P. Löhr. München.
- BBE HANDELSBERATUNG GMBH (2016):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), Leipzig.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.
- REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015):** Rohentwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung (Stand 29.05.2015), Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband West Sachsen, Leipzig.
- TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS WESTSACHSEN ZUR B 87N (2012):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 8. April 2011, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 13. September 2011, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 26. Januar 2012. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Internetseiten

- RAPIS (2018):** komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 25.07.2018

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg**



Projekt:

Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg

3. Änderung

Begründung

erstellt:

Februar 2019

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing.(FH) K. Spanier

Projekt-Nr.

16-001

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens	4
1.3 Verfahren.....	5
2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3 übergeordnete Planungen.....	6
3.1 geschützte Gebiete.....	8
4 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan.....	11
5 Naturschutz und Landschaftspflege	11
6 Form der Genehmigungsunterlage	12
Quellen.....	13

Teil 2: Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung)

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS 2018)	4
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)	9
Abb. 3: wasserrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich).....	10
Abb. 4: Auszug FNP STADT EILENBURG 2009 (UNMAßSTÄBLICH)	11

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans.....	5
--	---

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung der Fläche des Autohaus Gegner und des Bereichs südlich davon als sonstiges Sondergebiet „Kfz“
- Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Stadt Eilenburg liegt der am 29.06.2009 genehmigte FNP vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft. Die 1. Änderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 38 „Zum Landwirt“ und wurde am 04.03.2016 wirksam. Die 2. Änderung erfolgte unter anderem aufgrund der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel sowie der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Grünen Fink“ und wurde am 29.09.2017 wirksam.

Zur Schaffung von Baurecht für das Autohaus Gegner wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ (vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992) aufgestellt. Im FNP ist der Geltungsbereich dieses VEP als gewerbliche Baufläche und der Bereich südlich davon als Grünland dargestellt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Areals als Standort für den Fahrzeughandel zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan soll als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt Nord-sachsen eingereicht werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 44 ist es, die derzeitige Fläche des bestehenden Autohauses zu erweitern und südlich davon eine neue Verkaufshalle zu errichten. Diese steht aufgrund der notwendigen Betriebsabläufe in direktem Zusammenhang mit dem bereits heute vorhandenen Autohaus sowie den dazugehörigen gemeinsamen Ausstellungsflächen im Außenbereich des Autohauses. Die Erschließung erfolgt vom Gelände des bestehenden Autohauses aus.

Entsprechend wird das betreffende Gebiet in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von ca. 1,09 ha als geplantes sonstiges Sondergebiet „Kfz“ dargestellt. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Es besteht das städtebauliche Erfordernis, den vorhandenen Gewerbestandort als Sondergebiet für den Autohandel auszuweisen und diesen mit einer Fläche von ca. 0,74 ha um ca. 0,14 ha nach Süden zu erweitern. Des Weiteren sind nördlich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 44 Ersatzmaßnahmen geplant, die Garten- und Grabeland auf einer Fläche von 0,49 ha zu einer Streuobstwiese entwickeln sollen.

Die Bauflächen/Baugebiete sollen den seit Rechtskraft des FNP eingetretenen Entwicklungen angepasst werden. Des Weiteren sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden.

Um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses zu schaffen, ist eine Überplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992, erforderlich.

Mit der Überplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ beabsichtigt die Stadt Eilenburg den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan für diesen Bereich durch den neuen Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ zu überdecken.

Die Stadt geht davon aus, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Ziel der 3. Änderung des FNP ist es unter anderem, dem ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten und den Fortbestand des Betriebes zu garantieren. Konkreter Anlass der 3. Änderung des FNP ist die Erweiterung des Betriebsstandortes des Ford-Autohauses Gegner (Errichtung eines Ford-Stores und Stellplätzen).

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung zusammenhängender Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen
- Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Eilenburg
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

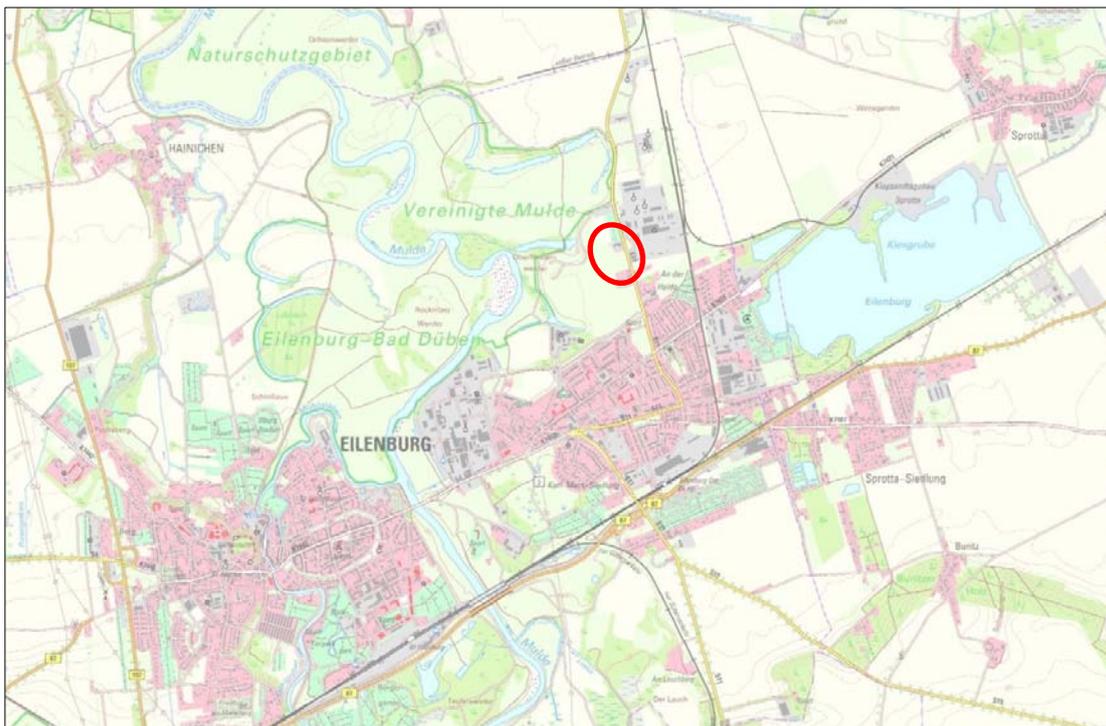


Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS 2018)

1.3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg die Änderung des FNP der Stadt Eilenburg durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 3. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Beschluss über die 3. Änderung sowie über die Billigung und Offenlegung des Flächennutzungsplanes (FNP)	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
7. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Einreichung zur Genehmigung durch Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB
10. in Kraft treten der Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am 03.09.2018 den Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

frühzeitige TöB-Beteiligung

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wird verzichtet, da der im Detail aussagekräftigere Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ bereits den Behörden vorlag und zusätzliche Erkenntnisse einer Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da der im Detail aussagekräftigere Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ bereits öffentlich ausgelegen hat und zusätzliche Erkenntnisse einer erneuten Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

öffentliche Auslegung, TöB-Beteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens waren im Internet sowie in der Stadtverwaltung vom 08.10.2018 bis zum 22.11.2018 einsehbar.

Feststellungsbeschluss

- Angaben hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt -

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung des beplanten Gebietes als geplantes Sondergebiet „Kfz“ dargestellt.

Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Kompensationsfläche dargestellt.

3 übergeordnete Planungen

Die Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN LEP (2013) und des REGIONALPLANS WESTSACHSEN RPIWS (2008) als Mittelzentrum in einem verdichteten Bereich des ländlichen Raums an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Frankfurt(Oder)/Cottbus/Poznan. Gemäß Grundsatz 1.2.4 des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN (2013) sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Die Errichtung eines Fordstores in unmittelbarer Stadtnähe zu Eilenburg entspricht diesem Ziel und wird nicht nur Arbeitsplätze sichern sondern auch als Anziehungspunkt für interessierte Käufer über die Stadtgrenzen hinaus wirken.

Der Grundsatz des Landesentwicklungsplans (2013) G 2.2.1.1, dass die Neuanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll und vorrangig auf Entsiegelung hingewirkt werden soll, wird nur teilweise entsprochen. Eine wirtschaftliche Entwicklung im Sinne des Grundsatzes 1.2.4 des gleichen Planwerks kann nicht immer auf bereits versiegelten Flächen stattfinden.

Um den Standort langfristig wirtschaftlich zu betreiben, muss ein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen Autohaus und Stellplätzen ohne Nutzung von öffentlichen Straßen gegeben sein. Die Konzernvorgaben des Herstellers Ford zur Errichtung eines Ford-Stores beinhalten neben kurzen Wegen für die Kunden, ein einheitliches Gesamtbild von Gebäude und Abstellflächen, sowie markenspezifische CI-Vorgaben. Die Entfernung zwischen Ausstellungsflächen und dem Servicebereich ist, laut Ford, hierbei mit kürzesten Wegen zu planen. Allein die zu erwartenden Aufwendungen für eine Verbringung der Fahrzeuge zwischen den dann über einen Kilometer entfernten Einzelstandorten wurde in der gesamtunternehmerischen Betrachtung als erheblicher Kostenfaktor erkannt. Ein südlicher Anschluss des Neubaus an den bestehenden Betrieb ist hier nur folgerichtig.

Die überplante Fläche stellt sich als intensiv genutztes, ökologisch nur von mäßiger Wertigkeit einzustufendes Gebiet dar. Eine Entsiegelung von Flächen wurde geprüft. Die im Norden befindliche ehemalige Betonmischanlage soll vorerst nicht zurückgebaut werden. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird in unmittelbarer räumlicher Nähe eine 2.250 m² große Fläche aufgewertet. Dabei wird eine Wertsteigerung insgesamt um 1.860 Wertpunkte erreicht. Somit ist aus planerischer Sicht den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen.

Nach LEP 2013 Grundsatz 2.3.1.1 sind die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte zur Erhaltung und Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen. Diesem landesplanerischen Anliegen wird mit der 3. Änderung des FNP gefolgt. Dem Integrationsgebot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3 ist bei der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nicht Rechnung zu tragen, da es sich bei einem Kfz-Handel nicht um ein innenstadtrelevantes, sondern um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt. Entsprechendes gilt für das Integrationsgebot nach RPIWS 2008 Ziel 6.2.4. Aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Sortiments eines Kfz-Handels ist die geplante Erweiterung des bestehenden Autohauses nicht dazu geeignet, das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell zu beeinträchtigen. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5 beachtet. Entsprechendes gilt für das Ziel 6.2.2 des RPIWS 2008 zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels.

Der im REGIONALPLAN WESTSACHSEN, TEILFORTSCHREIBUNG STRAßENBAUVORHABEN B 87N LEIPZIG (A 14) - LANDESGRENZE SACHSEN/BRANDENBURG (KURZ: „B 87N“) (2012) dargestellte und im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) nachrichtlich übernommene Korridor der B87n verläuft aufgrund des Vorranggebietes Natur und Landschaft Muldeau innerhalb des Stadtgebietes Eilenburg im Bereich der bestehenden Ortsumgehung Eilenburg, damit deutlich südlich des Plangebiets und tangiert deshalb die Planungen des Sondergebietes nicht.

Im REGIONALPLAN LEIPZIG WESTSACHSEN (Entwurf, 2017) sind Vorranggebiete festgelegt. Im Planungsraum befindet sich unmittelbar angrenzend das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz. Die Grenzen des Vorranggebietes verlaufen dabei westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entlang der vorhandenen Bebauung.

Gemäß Ziel 4.1.1.14 sollen Nutzungsformen und -intensitäten dahingehend ausgerichtet werden, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen und ihre Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans nach Süden erfolgt keine Beeinträchtigung des Vorranggebietes.

Da die geplante Erweiterung des Autohauses nach Süden erfolgt und eine intensiv genutzte Dauergrünlandfläche überplant wird, wird ebenfalls dem Ziel 4.1.1 *Freiraumbeanspruchende oder –beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden* entsprochen. Eine

Erweiterung in das westlich angrenzende Vorranggebiet findet nicht statt, schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes entlang der Dübener Landstraße schließt eine Lücke zwischen der weiter südlich befindlichen Wohnbebauung und dem vorhandenen Autohaus. Die Erweiterung findet nicht in den offenen Landschaftsraum hinein statt, sondern spiegelt beinahe vollständig die im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ausgewiesene Gewerbliche Baufläche östlich der Dübener Landstraße. Das Ziel 4.4.1, welches auf eine Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials abzielt, kann insofern nicht vollständig erfüllt werden, weil ein räumlicher Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Bestandsgebäuden notwendig ist.

3.1 geschützte Gebiete

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, das im Norden der Stadt Eilenburg von Westen bis an die Dübener Landstraße (S 11) heranreicht. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ befindet sich östlich des Gewerbegebietes in ca. 500 m Entfernung. Von Osten bis an die Dübener Landstraße grenzt der Naturpark „Dübener Heide“ an. Ca. 270 m nördlich des Plangebietes befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist der Geltungsbereich einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf.

Durch die räumliche Nähe zu den vorhandenen Schutzgebieten wird zum einen eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Zum anderen wird, im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum BP Nr. 44, die Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ angestrebt. Der Verordnungsentwurf vom Landratsamt liegt bereits vor und die Ausgliederung wird als naturschutzrechtlich zulässig beurteilt.

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ sowie des Naturparks „Dübener Heide“ wird aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der Staatsstraße S 11 sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße ausgeschlossen.

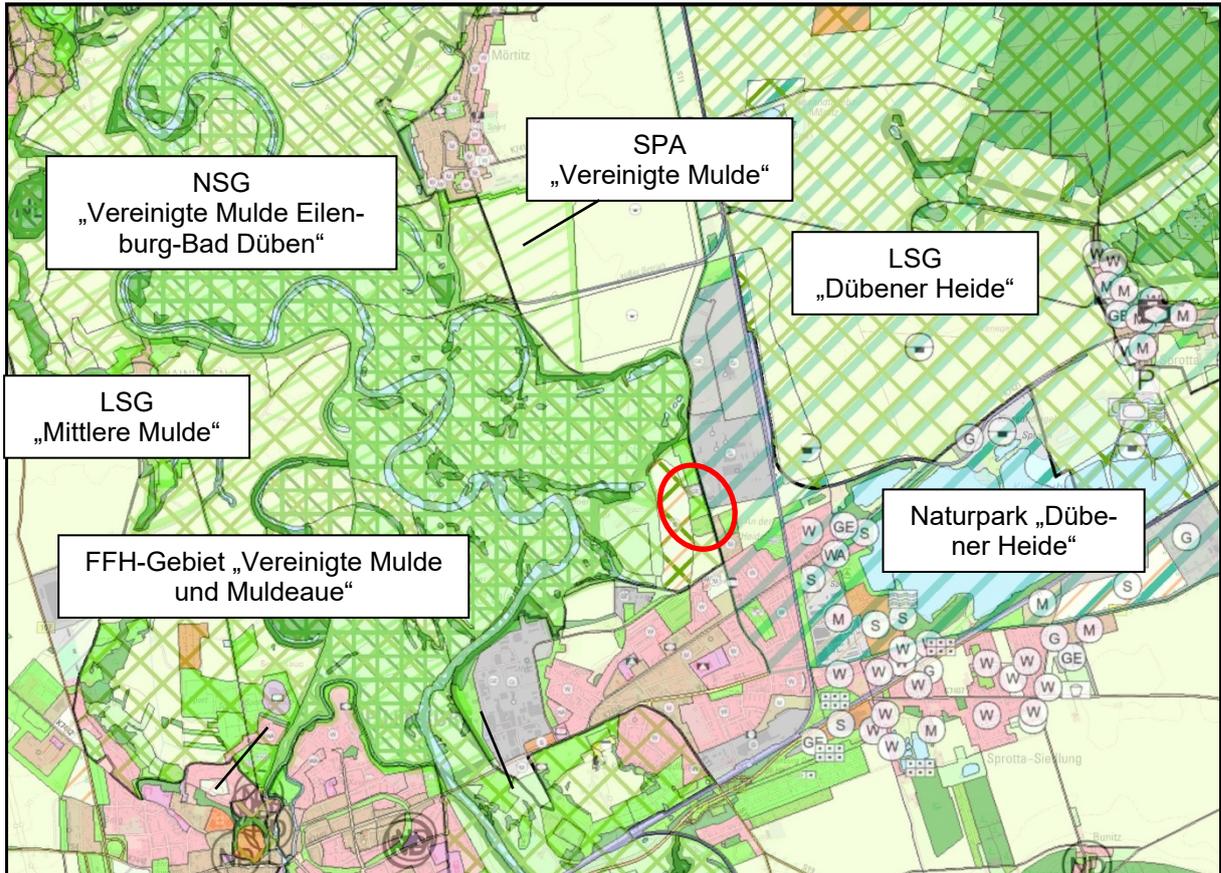


Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Änderungsbereichs des FNP befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg (Abb. 3).

Trotz der Nähe des Plangebietes zum Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind.

4 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg sind die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes als Grünflächen dargestellt.

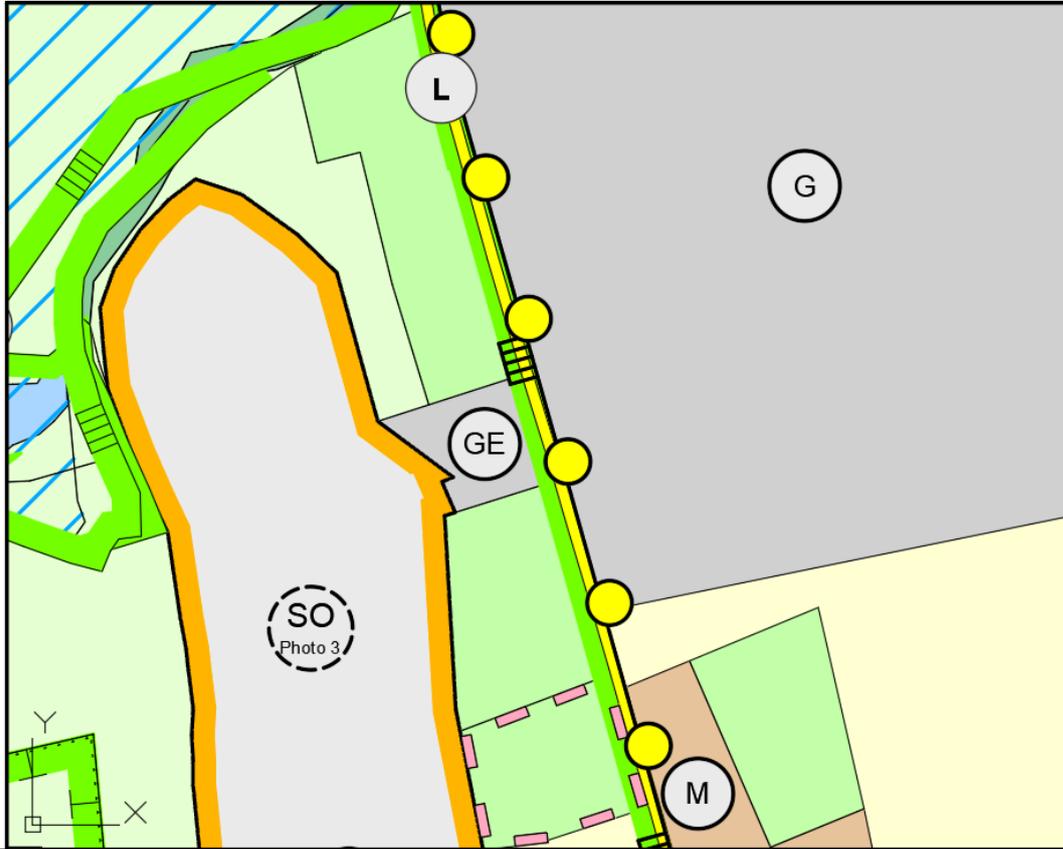


Abb. 4: Auszug FNP STADT EILENBURG 2009 (UNMAßSTÄBLICH)

5 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 3. Änderung des FNP ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6 Form der Genehmigungsunterlage

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

Zur 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht werden.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg keine erneute Bekanntmachung des FNP in der Fassung, die er durch die 3. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

Büro Knoblich

Zscheppelin, den 18.02.2019

Quellen

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

- BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BNATSCHG (2017):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- PLANZV 90 (2017):** Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist).
- SÄCHSBO (2018):** Sächsische Bauordnung vom 11. Mai 2016, SächsGVBl. S. 186, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- SÄCHSDSCHG (2016):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630).
- SÄCHSNATSCHG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.
- WHG (2018):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018, BGBl. I S. 2254.

Literatur

- BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2009):** Kommentar zum Baugesetzbuch; Dr. Dr. h.c. U. Battis, Dr. M. Krautzberger, Dr. R.-P. Löhr. München.
- BBE HANDELSBERATUNG GMBH (2016):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), Leipzig.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.
- REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015):** Rohentwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung (Stand 29.05.2015), Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband West Sachsen, Leipzig.
- TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS WESTSACHSEN ZUR B 87N (2012):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 8. April 2011, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 13. September 2011, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 26. Januar 2012. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Internetseiten

- RAPIS (2018):** komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 25.07.2018

planaufstellende
Kommune:

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg



Projekt:

Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg
3. Änderung

Begründung

Teil 2: Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB
Umweltbericht

erstellt:

Februar 2019

Verfasser:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl. Ing. (FH) K. Spanier

Projekt-Nr.

16-001

geprüft:



.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich
(i.A. Dipl.-Ing. S. Winkler)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung (als gesonderter Teil der Begründung)

Teil 2: Umweltbericht

1	Einleitung	4
1.1	Anlass, Inhalt und Ziele	4
1.2	Berücksichtigung umweltbezogener Stellungnahmen	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme	6
2.1.1	naturräumliche Gliederung	6
2.1.2	potenzielle natürliche Vegetation	7
2.1.3	Geologie und Oberflächengestalt	7
2.1.4	Boden	7
2.1.5	Bestandsbewertung	9
2.1.6	Wasser	10
2.1.7	Klima/Luft	11
2.1.8	Biotope, Fauna und Flora	12
2.1.9	Ortsbild	13
2.1.10	Mensch	14
2.1.11	Kultur- und Sachgüter	14
2.1.12	Schutzobjekte und Objekte	14
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.2.1	Boden	18
2.2.2	Wasser	18
2.2.3	Klima/Luft	19
2.2.4	Biotope, Flora, Fauna	19
2.2.5	Ortsbild	19
2.2.6	Mensch	20
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	20
2.2.8	Schutzgebiete	20
2.2.9	Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen	21
2.3	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.4	Alternativen	22
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25

2.6	Maßnahmen zur Kompensation.....	27
2.7	allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
3	Quellen	30

1 Einleitung

1.1 Anlass, Inhalt und Ziele

Für die Stadt Eilenburg liegt der am 29.06.2009 genehmigte FNP vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft. Die 1. Änderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 38 „Zum Landwirt“ und wurde am 04.03.2016 wirksam. Die 2. Änderung erfolgte unter anderem aufgrund der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel sowie der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Grünen Fink“ und wurde am 29.09.2017 wirksam.

Zur Schaffung von Baurecht für das Autohaus Gegner wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ (vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992) aufgestellt. Im FNP ist der Geltungsbereich dieses VEP als gewerbliche Baufläche und der Bereich südlich davon als Grünland dargestellt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Areals als Standort für den Fahrzeughandel zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan soll als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt Nord-sachsen eingereicht werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 44 ist es, die derzeitige Fläche des bestehenden Autohauses zu erweitern und südlich davon eine neue Verkaufshalle zu errichten. Diese steht aufgrund der notwendigen Betriebsabläufe in direktem Zusammenhang mit dem bereits heute vorhandenen Autohaus sowie den dazugehörigen gemeinsamen Ausstellungsflächen im Außenbereich des Autohauses. Die Erschließung erfolgt vom Gelände des bestehenden Autohauses aus.

Entsprechend wird das betreffende Gebiet in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von ca. 1,09 ha als geplantes sonstiges Sondergebiet „Kfz“ dargestellt. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Stellungnahmen

Folgende wesentlichen Hinweise wurden berücksichtigt und in den Umweltbericht bzw. den Flächennutzungsplan eingearbeitet:

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Zu hinterfragen ist, warum die Kapitel 4 und 5 (Erschließung und Immissionsschutz) in die Begründung aufgenommen wurden. Die hier enthaltenen Aussagen sind konkret auf das Vorhaben zugeschnitten, das über den o.g. Bebauungsplan Baurecht erhalten soll.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde beachtet, die Kapitel wurden entfernt.

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Das Kapitel Lärmschutz wurde aus dem FNP entfernt, die Hinweise dazu wurden in die Begründung und die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Folgende Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Durch die Stadt Eilenburg ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Ein bisher als Gewerbe- und Grünfläche dargestellter Bereich soll zukünftig als Sondergebiet Kfz entwickelt werden.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist zu prüfen, ob sich das Plangebiet in die nähere Umgebung einfügt.

Berücksichtigung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird ausführlich im Kapitel 3 der Begründung des FNP dargelegt. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes nach Süden fügt sich raumordnerisch in die Umgebung ein.

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Im Flächennutzungsplan wurden die auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Emissionen betrachtet und konkrete Ausführungen in der Begründung mit der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile aufgenommen.

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Immissionen von südlich, östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Straßenverkehrslärm durch die S11 ein.

Von Amts wegen wurde in einer überschlägigen Berechnung im Rahmen des Vorentwurfes (des Bebauungsplanes) geprüft, ob durch die Gewerbe- und Straßenlärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden.

Die SOW nach DIN 18005 werden tags um ca. 2 dB durch den Straßenverkehrslärm überschritten.

Gemäß einer überschlägigen Berechnung von Amts wegen gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) liegt der maßgebliche Außenlärmpegel der straßenzugewandten Seite bei 71 dB(A) und im Lärmpegelbereiches V.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ sollte für die Außenbauteile der Betriebswohnungen mindestens 41 dB(A) und für die Büroräume mindestens 35 dB(A) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 betragen. Die Anforderungen ergeben sich entsprechend Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Nutzungsarten.

Aufgrund der im Nachtzeitraum an den geplanten Nutzungen hervorgerufenen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ist entsprechend Hinweis gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 der ungestörte Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenstern häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtung in den Schlafräumen empfohlen.

Der Stadt Eilenburg wird empfohlen zu prüfen, ob bereits im Flächennutzungsplan die Schalldämmmaße der Außenbauteile konkret bestimmt werden müssen. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 BauGB sind im Flächennutzungsplan die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darzustellen.

Berücksichtigung

Das Kapitel Immissionsschutz wurde aus der Begründung zum FNP entfernt, alle maßgeblichen Festlegungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 naturräumliche Gliederung

Das Gebiet der Stadt Eilenburg befindet sich an der Grenze der drei Landschaftseinheiten Düben-Dahlener Heide, Leipziger Land und Nordsächsisches Platten- und Hügelland, wobei die Flächen in Muldennähe und damit auch das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit Mittlere Mulde liegen (LFULG, 2014).

Die Landschaftseinheit Mittlere Mulde ist gekennzeichnet durch die Mulde als einen typischen Tieflandfluss zwischen Wurzen, Eilenburg und Bad Düben bis hin zum Muldestausee. Sie fließt in einer breiten lehmigen Aue, die randlich von Niederterrassen, Moränenplatten und Schmelzwasserplatten begleitet wird. Bei Eilenburg schneidet sie die pleistozänen Grundmoränenplatten ab. Ein deutlich ausgebildeter Talrand mit mehreren Metern Höhendifferenz begleitet die Muldeaue auf beiden Seiten.

Aufgrund des geringen Gefälles (höchster Punkt: Auenrand in Wurzen – 112 m ü. NN, tiefster Punkt: Mulde an der Landesgrenze – 80 m ü. NN) ist die bis zu 3 km breite Aue durch den stark mäandrierenden Flusslauf sowie durch Altwasserarme, Tümpel, Kolke, Flutrinnen und Gräben reich strukturiert, womit sie sich deutlich von der Aue der Elbe und anderen mittel-deutschen Flüssen unterscheidet.

An den Auenrändern ziehen sich zahlreiche Niederungsrinnen über die randlichen Terrassen und Platten, die sich bis an den Südrand der Dübener Heide verfolgen lassen (z. B. Schwarzbach).

2.1.2 potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) beschreibt den höchstentwickelbaren Vegetationszustand, der sich aufgrund der aktuellen klimatischen, bodenkundlichen und floristischen Standortbedingungen einstellen würde, wenn anthropogene Einflüsse völlig ausbleiben würden. Als Spiegel der Standortverhältnisse im Planungsgebiet gibt sie Aufschluss darüber, mit welchem naturschutzfachlichen Ziel Kompensationsmaßnahmen, etwa durch Neuanpflanzungen, durchgeführt werden können. Mit Ausnahme von Gewässern, Mooren, Felsen und Gebieten oberhalb der Waldgrenze wäre Mitteleuropa von Waldgesellschaften bedeckt.

Die im Plangebiet zu erwartende Vegetation bestünde aus Buchen-Eichen-Wald.

2.1.3 Geologie und Oberflächengestalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit Mittlere Mulde. Nach Angaben des LFULG (2016) sind einer erfahrungsgemäß wechselnd mächtigen und in der Regel heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung zunächst etwa 10 m bis 20 m mächtige fluviale Kiese und Sande, untergeordnet Schluff- und Tonlagen (Niederterrasse, Weichselkaltzeit) zu erwarten. Auenlehme sind erst westlich des Plangebietes ausgehalten. Unter den quartären Lockergesteinen folgen mehrere Zehnermeter mächtige Tertiärsedimente.

Das Plangebiet gehört zum Hydrogeologischen Teilraum Mulde-Niederung des Raumes nord- und mitteleuropäisches Mittelpleistozän als Teil des Großraumes nord- und mitteleuropäisches Lockergestein (HÜK200). Nach Angaben des LFULG (2016) ist in den quartären Sanden/Kiesen der oberste Grundwasserleiter ausgebildet. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche fällt von ca. 105,25 m ü. NN im Norden nördlich des bestehenden Autohauses auf ca. 104 m ü. NN im Westen und Süden ab.

2.1.4 Boden

2.1.4.1 Bestandserfassung

Für die Planung der Bauwerke und Freiflächen, den Nachweis des aufnehmbaren Sohldrucks sowie der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung und die Erarbeitung eines Geotechnischen Berichts erforderlich (GEOTECHNIK, 2018). Unterhalb der Verkehrsflächenbefestigungen sind Tragschichten aus gebrochenem Mineralgemisch erbohrt worden. Die Unterkante dieser Tragschichten wurde in Tiefen zwischen 0,25 m und 0,30 m unter Ansatzpunkt erreicht. Diese Tragschichten besitzen anhand des Bohrfortschrittes eine mitteldichte Lagerung.

Unterhalb des Mineralgemisches sind weitere Tragschichten aus Kies und Sand mit teilweisen Schotteranteilen erbohrt worden. Diese Tragschichten reichen bis in Tiefen zwischen 0,60 m und 1,40 m unter die Oberfläche. Im Bereich der größeren Mächtigkeiten wurden diese Tragschichten vermutlich als Austausch kohlehaltiger, humoser bzw. bindiger Massen

eingebaut. Auch diese Tragschichten besitzen anhand des Bohrfortschrittes eine mitteldichte Lagerung.

Innerhalb der in der Grünfläche abgeteufte Rammkernsondierungen RKS 1, 2, 4 und 6 wurden unterhalb der Begrünungszone bzw. direkt von der Geländeoberkante aus weitere Auffüllungen angetroffen.

Diese Auffüllungen bestehen mit stark variierender Zusammensetzung aus Sand, Schluff und Kies mit teilweise erheblichen Beimengungen an Ziegelresten, Bruchsteinen, Schotter, Humus, Kohle und Schlacke. Es handelt sich bei diesen Auffüllungen um Massen, die bei der Verlegung von Erschließungsleitungen, der Geländeprofilierung bzw. im Zuge dererspülung der Kraftwerksasche (insbesondere RKS 2) auf dem Grundstück eingebaut wurden. Die Unterkante der Auffüllungen wurde in den Rammkernsondierungen in Tiefen zwischen 0,80 m (RKS 4) und 1,70 m (RKS 2) unter Geländeoberkante erreicht.

Mit stark variierenden Mächtigkeiten und Zusammensetzungen der Auffüllungen ist aufgrund der unmittelbar westlich angrenzenden Spülfelder zu rechnen. Die aufgefüllten Böden besitzen entsprechend des Bohrfortschrittes eine lockere bis mitteldichte Lagerung.

2.1.4.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen schränken die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder ganz ein und resultieren aus den Wirkfaktoren Versiegelung, Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse und Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen.

Im Plangebiet sind die Böden teilweise durch die anthropogene Überprägung in Form von Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrs- bzw. Stellflächen mittel bis stark vorbelastet. Die Nutzung der Grünlandflächen ist als geringe bis mittlere Belastung anzusehen, da es sich hier um eine eher extensive Nutzung mit leichten Geräten und um mögliche Nährstoffeinträge handelt.

Versiegelung beeinträchtigt die betroffenen Böden erheblich und nachhaltig. Bei einer Vollversiegelung gehen alle ökologischen Bodenfunktionen verloren. Die Flächenversiegelung betrifft im Plangebiet die Fläche des bereits bestehenden Autohauses und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.574 m².

Veränderungen der bodenphysikalischen Verhältnisse werden durch eine Gefügeänderung mittels Verdichtung bzw. Lockerung hervorgerufen. In Folge der Gefügeänderung verändert sich auch die Fähigkeit des Bodens seine spezifischen Funktionen zu erfüllen. Im Plangebiet sind die bodenphysikalischen Verhältnisse im Bereich der Gebäude sowie der Wege und Stellflächen verändert. Durch Verdichtung und (Teil-) Versiegelung von Bodenflächen werden die bodenphysikalischen Verhältnisse gestört.

Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen

Im Zuge der Weidelandnutzung finden Nährstoffeinträge statt. Unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzende Böden können mit geringfügigen kraftverkehrsbedingten Schadstoffeinträgen belastet werden. Dies betrifft die im Osten an die S 11 angrenzenden Flächen.

2.1.5 Bestandsbewertung

Der Bewertungsrahmen für die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ beschränkt sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, da von einer Beeinträchtigung des Bodens über die Grenze des Bebauungsplans hinaus nicht ausgegangen wird.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden orientiert sich am BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014-A), an der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) sowie an den Daten und Übersichten zur Bodenfunktionalität im Plangebiet aus der DIGITALEN AUSWERTEKARTE BODEN BBW 50 (LFULG, 2012-B).

Das BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014-A) weist folgende bodenbezogenen, besonderen Funktionen aus, die zu behandeln sind.

biotische Funktionen:

- Lebensraumfunktion (Bewertungskriterien: natürliche Bodenfruchtbarkeit / besondere Standorteigenschaften)

abiotische Funktionen:

- Bestandteil des Wasserkreislaufs: Retentions- und Grundwasserschutzfunktion (Bewertungskriterium: Wasserspeichervermögen)
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen: Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen (Bewertungskriterien: Luftkapazität und Kationenaustauschkapazität)
- Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Lebensraumfunktion

Nach SMUL (2009) wird mit der Lebensraumfunktion die Fähigkeit von Landschaftsteilen verstanden, „Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensstätten entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist.“ Die biotopbezogene Lebensraumfunktion zielt darauf ab, dass aufgrund besonders ausgestatteter Biotope mit besonderen Standortfaktoren Arten und Lebensgemeinschaften spezifische Lebensbedingungen vorfinden.

Die Lebensraumfunktion wird gebildet aus zwei Faktoren:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Böden mit besonderen Standorteigenschaften

Im Plangebiet sind nach Angaben des Landratsamtes Nordsachsen entsprechend der Geodaten der Bodenbewertungskarte 1:50.000 (BBW50) des LfULG (LFULG 2012-B) Böden mit besonderen Standorteigenschaften aufgrund extremer Trockenheit vorhanden.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes ist nach der BBW50 (LFULG, 2012-B) in die Stufe I (sehr gering) einzuordnen. Dies entspricht nach dem BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014-A) Bodenzahlen kleiner 20 Punkten (von 100). Somit weist der Boden eine vergleichsweise niedrige Produktion von Biomasse auf.

Retentions- und Grundwasserschutzfunktion

Retention beschreibt die Fähigkeit des Bodens aufgrund seines Reliefs, der Vegetationsstruktur und der Bodenverhältnisse Oberflächenwasser aufzunehmen und zurückzuhalten. Die Retentionsfunktion wird anhand des Wasserspeichervermögens des Bodens gemessen.

Der Boden des Plangebietes weist ein sehr geringes Wasserspeichervermögen auf (Stufe I).

Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

Aufgrund seiner Fähigkeit eindringende (Schad-)Stoffe zu filtern, zu puffern und zu speichern ist der Boden in der Lage das Grundwasser vor schädigenden Stoffeinträgen zu schützen. Diese Bodenfunktion leitet sich von der Luftkapazität und der Kationenaustauschkapazität ab. Im Plangebiet ist die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen mit der Stufe II (gering) zu bewerten.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bei der Archivfunktion wird die Seltenheit von Böden, gemessen am prozentualen Anteil der Bodeneinheit an der Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung des regionalen Vorkommens, die landschaftsgeschichtliche Bedeutung, beurteilt nach den eventuell vorhandenen charakteristischen Merkmalen bodenbildender Faktoren im Profilbild des Bodens, sowie die Naturnähe, d.h. die ursprüngliche natürliche Standorteigenschaft und –dynamik eines Bodens, die nicht durch menschliche Aktivitäten oder Einflüsse verändert wurden betrachtet.

Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderer Bedeutung für die Archivfunktion vorhanden, da die Bodenform großflächig im Gebiet, angrenzend und auch in der weiteren Umgebung südlich der B 87 vorkommt, keine landschaftsgeschichtlichen Merkmale aufweist und die Böden teilweise bereits durch Versiegelung verändert wurden.

Gesamtbewertung

Der Boden im Plangebiet wird von Normbraunerde aus periglaziärem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen; Lösssand) über fluvilimnogenem Sand (Schmelzwassersand) gebildet.

Aufgrund der Bodeneigenschaften ist festzustellen, dass die nichtbiotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit / biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen / Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion / Filter- und Pufferfunktion) der Bodenform im Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Funktionseignung aufweisen und deshalb bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Eingriffsbilanzierung (SMUL, 2009) nicht als besondere Bodenfunktionen durch einen Funktionsminderungsfaktor zu berücksichtigen sind. Insgesamt können bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten GRZ 1.415 m² Fläche zusätzlich zur bereits vorhandenen Versiegelung von 7.574 m² versiegelt werden.

2.1.6 Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst neben den Oberflächengewässern, wie Flüssen und Seen auch den Grundwasserkörper. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer, weder Fließ- noch Stillgewässer, vorhanden, weshalb im Folgenden lediglich das Teilschutzgut Grundwasser untersucht wird.

In etwa 700 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich im Westen die Mulde. Ein Altarm der Mulde zweigt in Richtung des Plangebietes ab und verläuft westlich und nördlich des Plangebietes. Die kürzeste Entfernung des Altarmes zum Plangebiet beträgt im Westen ca. 230 m und im Norden ca. 370 m. Die europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bildet die Rechtsgrundlage für die Belange dieses Schutzgutes und verfolgt folgende Ziele bis 2015:

- eine Verschlechterung des Gewässerzustands zu verhindern,
- einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erreichen sowie

- die Verschmutzung durch eine Reihe von Stoffen, die in der Wasserrahmenrichtlinie als höchst bedenklich eingestuft wurden, sogenannte prioritäre Stoffe, schrittweise zu reduzieren. Hierzu gehören unter anderem Pestizide, Schwermetalle und weitere organische Schadstoffe.

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist also die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung (Quantität). Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Vereinigte Mulde 2“, welcher sich laut Zustandsbewertung nach WRRL im Freistaat Sachsen in folgendem Zustand befindet:

Tab. 1: Zustandsbewertung Grundwasserkörper

Grundwasserkörper „Vereinigte Mulde 2“			
mengenmäßiger Zustand		chemischer Zustand	
IST-Bewertung 2009	Erreichen des guten Zustandes	IST-Bewertung 2009	Erreichen des guten Zustandes
gut	Bewirtschaftungsziel bis 2015	gut	Bewirtschaftungsziel bis 2015

Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zielzustand ist nach dem Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2009 bereits erreicht (LFULG, 2010-A).

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet 4 bis 10 m (LFULG, 2014). Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis gering und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit, bedingt durch die geringe Filter- und Pufferfunktion der Böden gegenüber Schadstoffen, als hoch bis sehr hoch einzuschätzen.

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg. Dieser Auenbereich weist ein hohes bis sehr hohes Retentionsvermögen für Oberflächenwasser auf. Weitere Aussagen zu den geschützten Gebieten nach Wasserrecht finden sich in Kapitel 2.1.12.

2.1.7 Klima/Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas, speziell kann es zum östlichen Rand des Klimabezirkes der Leipziger Bucht gerechnet werden. Der Klimabezirk wird charakterisiert durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Im Mittel fallen 565 mm Jahresniederschlag. Die Jahresmitteltemperaturen liegen im Durchschnitt bei 9,2 °C. Die Muldeaue ist ein Gebiet mit sehr hoher Kaltluftproduktion sowie Kaltluftsammelgebiet und zeichnet sich durch eine höhere Spätfrostgefährdung als die Umgebung aus. Zahlreiche Nebeltage sind ein weiteres Merkmal dieser Auenniederung (LFULG 2014).

2.1.8 Biotope, Fauna und Flora

2.1.8.1 Biotope und Flora

Im Plangebiet wurden anhand einer Vor-Ort-Kartierung und unter Berücksichtigung der ROTEN LISTE DER BIOTOPTYPEN SACHSENS (LFULG, 2010) sowie der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) vier verschiedene Biototypen festgestellt. Es handelt sich um intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet (06.03.200), Garten- und Grabeland (11.03.700), Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung (11.02.200) sowie technische Infrastruktur (11.02.400) (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Biototypen – Flächenverteilung Bestand

Code nach Biototypen – Rote Liste Sachsens (LFULG, 2010)	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Biotopwert (WE)*
06.03.200	intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet	3.613 m ²	10
11.03.700	Garten- und Grabeland	4.949 m ²	10
11.02.200	Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung	7.378 m ²	0
11.02.400	technische Infrastruktur	196	1
Gesamt:		16.136 m²	85.816

* Werteinheiten nach SMUL (2009)

Der Biotopbestand ist im Bestandsplan (Anlage 2 zum UB des BP) dargestellt.

intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet (06.03.200) - *Biotopwert: 10 WE*

Im Süden des Plangebiets ist auf dem Flurstück 108/1 intensiv genutztes Dauergrünland vorhanden, das teilweise beweidet wird.

Garten- und Grabeland (11.03.700) – *Biotopwert: 10 WE*

Im Norden des bestehenden Autohauses befindet sich das Flurstück 114/2, welches als Garten- und Grabeland genutzt wird. Auf der Fläche befinden sich vereinzelte (teilweise abgängige) Obstgehölze. Die Gehölze weisen vereinzelt Stammrisse und Höhlungen auf und stellen somit ein potenzielles Habitat für höhlenbewohnende Vogelarten und xylobionte Käfer dar. Nicht auszuschließen ist die Nutzung der Höhlen als Sommerquartier für Fledermäuse.

Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung (11.02.200) - *Biotopwert: 0 WE*

Auf den Flurstücken 113/1, 110/1, 106/1, 106/2 (teilweise) und 107/1 befindet sich das bereits vorhandene Autohaus mit seinen Ausstellungsaußenflächen.

2.1.8.2 Fauna

Für das Vorhabengebiet liegen Daten aus der Faunistischen Sonderuntersuchung (FSU) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaik Oberförsterwerder“ (BIO-CART, 2012) vor. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Westen direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ an und das Untersuchungsgebiet der FSU erstreckt sich auch über den Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung.

Darüber hinaus wurden Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Knoblich im Januar, April, Mai und Juni 2016 durchgeführt, bei denen es zunächst keine Hinweise auf regelmäßige Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Plangebiet gab.

Die vorhandenen Großgehölze und Gebäudestrukturen (soweit begehbar) wurden mittels Sichtkontrolle auf mögliche Vorkommen von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten untersucht. Im Ergebnis fanden sich keine Hinweise auf regelmäßig besetzte Niststätten, weder in den Gehölzen noch an bzw. im Gebäude. Das Gebäude ist als Autohaus in der Regel nach innen verschlossen, so dass nur sehr eingeschränkt Einflugmöglichkeiten bestehen. Dach und Fassade sind nur wenig strukturiert und bieten somit nur ein eingeschränktes Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten.

Es ist davon auszugehen, dass das faunistische Vorkommen im Plangebiet dem typischen ubiquitären Artenbestand für die derzeit anzutreffenden jeweiligen anthropogen beeinflussten Biotoptypen entspricht (Gewerbegebiet, Grünland, Garten- und Grabeland) und eine hohe Toleranz gegenüber Störungen aufweist.

Weitere Ausführungen zur Fauna sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung in Kapitel 4 des UB zum BP zu entnehmen.

2.1.9 Ortsbild

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine Mischung aus Gewerbenutzung und Intensivgrünland dar. Die Gehölze innerhalb der westlich angrenzenden Ruderalfluren strukturieren das Randgebiet und binden das bestehende Autohaus in die Landschaft ein.

Aufgrund der geringen Reliefunterschiede im Plangebiet ist eine gute Fernsicht über das Plangebiet gegeben. Nach Westen und Norden sind Sichtbeziehungen in die Mulde mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzen vorhanden.

Der Blick nach Südwesten und Süden wird durch den Solar-Park und den dahinter liegenden Geschosswohnungsbau geprägt, nach Osten sind die großvolumigen Baukörper des Gewerbegebietes sichtbar, so dass in diesen Richtungen der Eindruck einer anthropogen überprägten Landschaft entsteht.

Insgesamt betrachtet verfügt das Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung als Gewerbegebiet in diesen Bereichen weder über eine hohe Naturnähe noch eine überdurchschnittliche landschaftliche Vielfalt oder eine besondere Eigenart. Ähnliches gilt auch für die Grünlandflächen. Aufgrund dessen ist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes als gering- bis mittelwertig einzustufen im Gegensatz zu der sich weiter nördlich anschließenden Muldenaue, die eine hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit aufweist.

2.1.10 Mensch

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Wohnhäuser. Östlich des Plangebietes schließen sich die S 11 und gewerblich genutzte Flächen an. Im Westen befinden sich die Flächen des Solar-Parks sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S 11 und dem Gewerbegebiet östlich der S11 sowie dem innerhalb des Plangebiets bereits vorhandenen Autohaus ist das Plangebiet derzeit mit Schall-, Staub- und Luftimmissionen vorbelastet. Das Plangebiet besitzt aufgrund der bereits vorliegenden Gewerbenutzung durch das bestehende Autohaus und der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

2.1.11 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden im Zuge von Bauarbeiten die Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde. Bauausführende Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

2.1.12 Schutzobjekte und Objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des übergeleiteten Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, das im Norden der Stadt Eilenburg von Westen bis an die Dübener Landstraße (S 11) heranreicht. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ befindet sich östlich des Gewerbegebietes in ca. 500 m Entfernung. Von Osten bis an die Dübener Landstraße grenzt der Naturpark „Dübener Heide“ an. Ca. 270 m nördlich des Plangebiets befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist der Untersuchungsraum einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf. (siehe Abb. 1).

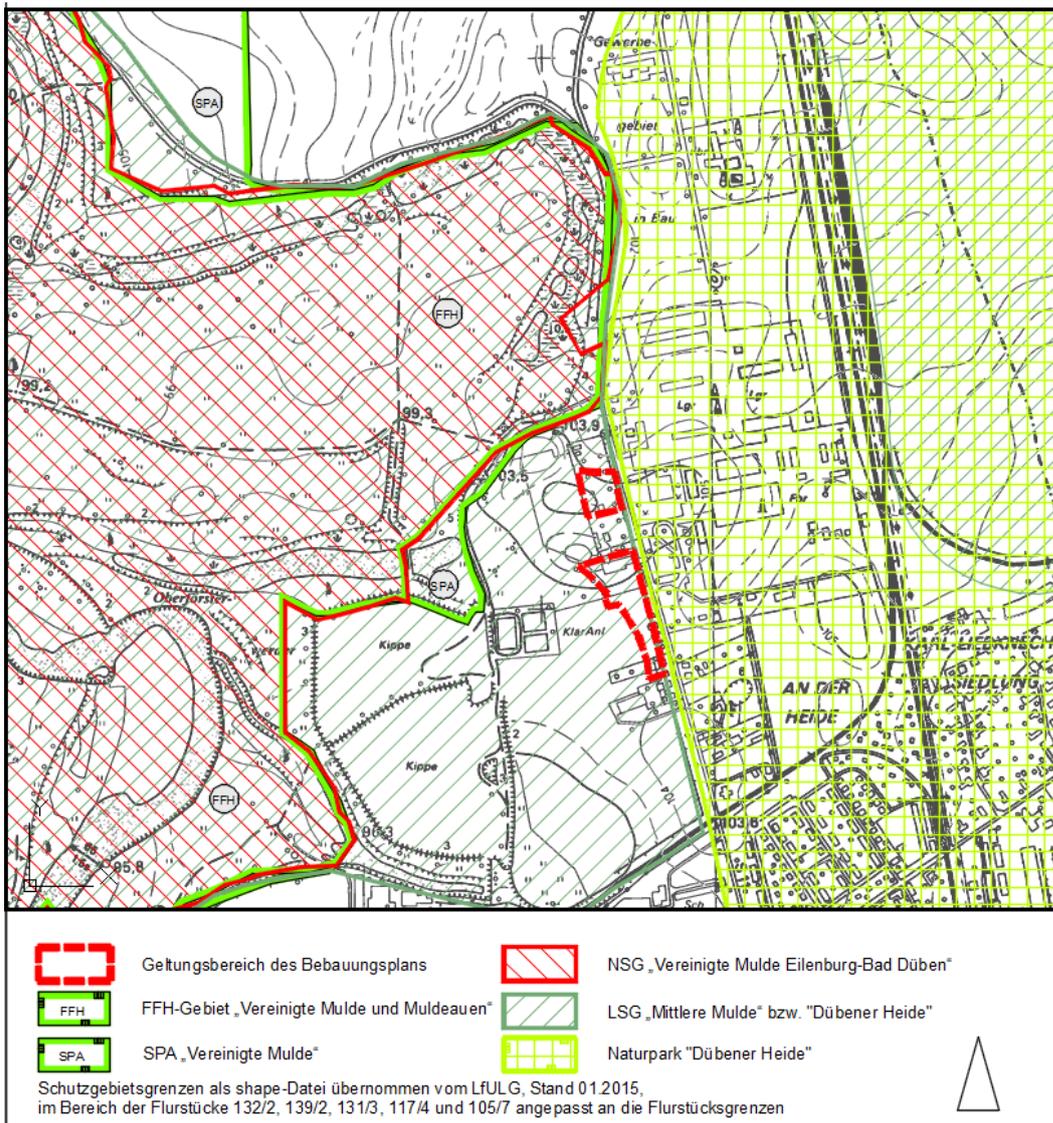


Abb. 1: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (LfULG, 2015, unmaßstäblich)

SPA „Vereinigte Mulde“ (DE 4340-451).

Das SPA ist ein naturnahes Auengebiet, das durch den Flusslauf der Vereinigten Mulde mit weitgehend natürlicher Fließgewässerdynamik, Steilabbrüchen, Kieshegern, zahlreichen Altwässern, Auwäldern sowie Laubwaldkomplexen der Hang- und Hochflächenlagen-, Grünland- und Ackernutzung gekennzeichnet ist.

Die Gesamtfläche des EU-Vogelschutzgebietes „Vereinigte Mulde“ umfasst 10.210 ha, die sich über den Landkreis Nordsachsen und den Landkreis Leipzig ausdehnen.

Die Schutzwürdigkeit des EU-Vogelschutzgebietes ist als bedeutendes Brutgebiet von Vogelarten naturnaher Flussauen und Laubwälder sowie bedeutendes Nahrungs- und Rastgebiet für durchziehende und überwinterte Wasservogelarten gegeben. So bietet es zahlreichen Vogelarten des Anhang I der VS-RL und der Kategorie 1 und 2 der Roten Liste des Freistaates Sachsens Lebensraum.

FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ (DE 4340-302, E65)

Auch das FFH-Gebiet stellt ein naturnahes Auengebiet der Mittleren Mulde dar. Es ist ebenfalls charakterisiert durch eine weitgehend natürliche Fließgewässerdynamik, Steilabbrüche, Kiesheger, zahlreiche Altwässer, Auwälder sowie Laubwaldkomplexe der Hang- und Hochflächenlagen.

Die Schutzwürdigkeit des mitteleuropäisch bedeutsamen, weitgehend natürlichen Flusslaufs der Mulde liegt in den sehr gut ausgeprägten Hartholz- und Weichholzauwäldern, der artenreichen Avifauna und den Fledermaushabitaten. Zudem ist das FFH-Gebiet eines der bedeutendsten Reproduktionsgebiete des Bibers in Sachsen.

Die Gesamtfläche des FFH-Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ umfasst ca. 5.905 ha, welche sich über den Landkreis Nordsachsen und den Landkreis Leipzig ausdehnen.

Im Gebiet sind 17 (davon 4 prioritäre) Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie gemeldet. Weiterhin kommen 12 verschiedene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und 33 Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie vor.

Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ wurde durch Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 20. Dezember 2001 endgültig unter Schutz gestellt. Das NSG befindet sich vollständig im LSG „Mittlere Mulde“.

Das NSG, mit einer Flächengröße von ca. 1.453 ha, liegt zwischen Eilenburg und dem südwestlichen Ortsausgang von Bad Düben. Es schließt sich wasserseitig unmittelbar an den Deich an. Die Muldenaue verkörpert im Bereich des NSG eines der wenigen Auegebiete in Deutschland, die sich noch weitgehend in ihrem ursprünglichen Zustand befinden.

In der zusammenfassenden Bewertung der Würdigung für das NSG wird die faunistische Ausstattung als reichhaltig bezeichnet. Das Vorkommen von zahlreichen Arten mit geringer ökologischer Amplitude führt zu einer äußerst hohen Empfindlichkeit gegenüber Störungen bzw. Veränderungen des Gebiets.

Schutzzweck ist unter anderem die Sicherung der weitgehend natürlichen Flusssdynamik, die Sicherung und Entwicklung des strukturreichen übrigen Auenbereiches mit seinen natürlichen Lebensräumen, die Sicherung der besonderen Funktion des Schutzgebietes als Lebensraum des Bibers, des Fischotters, des Großen Mausohrs, der Mopsfledermaus, als weitgehend störungsfreies Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Sumpf-, Wasser- und sonstige auentypische Vögel, als Lebensraum von Amphibien, insbesondere der Rotbauchunke und des Kammmolches, von Fischen, insbesondere des Schlammpeitzgers und des Bitterlings, und von zahlreichen gefährdeten Wirbellosen, wie Muscheln, Spinnen, Krebsen, Libellen, insbesondere der Grünen Keiljungfer, Heuschrecken, Lauf- und Holzkäfern, insbesondere des Heldbockes, sowie unverbaute Steilufer besiedelnder Hautflügler sowie die Erhaltung einer aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen wertvollen Landschaft.

Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Mulde“ bildet einen zusammenhängenden Schutzbereich, der die Überschwemmungsaue und weite Teile der luftseitigen natürlichen Muldenaue in einer Größe von 9.647 ha einschließt. Das LSG wurde am 15.02.1963 durch Beschluss des Rats des Bezirkes Leipzig, erweitert durch Beschluss Nr. 68/VIII/84 des Be-

zirkstages Leipzig vom 20.09.1984 unter Schutz gestellt. Bei dem LSG handelt es sich um ein übergeleitetes LSG, d.h. es gelten Schutzzweck und Verbotsbestimmungen des Landschaftspflegeplanes (Beschluss des Rates des Kreises Eilenburg vom 18.02.1981).

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst den gesamten Raum der Muldenaue. Das gesamte Gebiet ist durch den naturnahen Charakter geprägt und weist mit einem Wechsel verschiedener Auwaldreste, Altwässern, Feucht- und Nassgrünländern, Sumpf- und Verlandungsvegetation ein Mosaik an seltenen und ökologisch äußerst wertvollen Lebensräumen auf. Vor allem der Bereich der Mulde nördlich Eilenburg tritt aufgrund seines beinahe natürlichen Charakters hervor und ist daher als NSG unter Schutz gestellt (siehe NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Dübener Heide“).

Die Nutzung des LSG ist innerhalb der Überschwemmungsbereiche durch Grünlandnutzung gekennzeichnet (Mähwiesen und Schafbeweidung dominieren). Die forstwirtschaftliche Nutzung der Auwaldreste und Waldhaine erfolgt unregelmäßig und extensiv (Plenterwald). Außerhalb der Überschwemmungsbereiche dominieren Ackerflächen, die nur wenige gliedernde Elemente wie Hecken oder Baumreihen aufweisen, das Erscheinungsbild der Landschaft. Das LSG besitzt eine (über)regionale Bedeutung für die Erholungsnutzung (Wandern, Angeln etc.).

Die zukünftige Pflege und Entwicklung muss sich auf eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung konzentrieren (Vermeidung von Gülleausbringung, Reduzierung des Düngereinsatzes auf den Ackerflächen, Umwandlung von Ackerflächen in Grünland). Daneben gilt es, durch verschiedene Maßnahmen die Fließgewässer in ihrer Strukturvielfalt zu erhalten bzw. überformte Teilbereiche in einen naturnäheren Zustand zurückzuführen.

Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dübener Heide“ wurde mit Festsetzung vom 30.03.1998 in einer Größe von ca. 30.000 ha unter Schutz gestellt. Innerhalb des Stadtgebietes Eilenburg befindet sich lediglich ein schmaler Streifen östlich der Bahnanlage Bad Dübener Heide – Eilenburg nordöstlich des Stadtteils Eilenburg-Ost innerhalb des LSG.

Die Festsetzung des LSG dient der Sicherung eines von ausgedehnten Waldheiden und dazwischen liegenden kleineren Offenflächen geprägten Raumes von hoher landschaftlicher und ökologischer Bedeutung und seiner Erhaltung als Erholungsraum.

Naturpark „Dübener Heide“

Das Stadtgebiet östlich der S 11 und nördlich der Bahnstrecke Delitzsch-Cottbus befindet sich innerhalb des nach § 20 SächsNatSchG unter Schutz gestellten Naturparks „Dübener Heide“ (durch Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 01.12.2000). Der Naturpark erstreckt sich in einer Gesamtgröße von ca. 36.000 ha über Gebiete im Landkreis Nordsachsen. Der Naturpark setzt sich in Sachsen-Anhalt nordwestlich von Bad Dübener Heide fort.

Durch die Erklärung über den Naturpark Dübener Heide wird bezweckt, die landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung dauerhaft zu bewahren, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten oder wiederherzustellen sowie die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes zu entwickeln.

Träger des Naturparks ist der Verein Dübener Heide e.V., der für die einheitliche Entwicklung und Pflege des Naturparks zur Verwirklichung des Schutzzwecks Sorge zu tragen hat.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG

Die auf der Kompensationsfläche M1 vorhandenen, teilweise abgängigen Obstgehölze, sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG als „höhlenreiche Einzelbäume“ geschützt.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Boden

Das Schutzgut Boden würde durch die potenzielle zusätzliche Neuversiegelung von ca. 1.415 m² auf diesen Flächen einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verzeichnen. Positiv auf die Bodenfunktionen wirken sich die Gehölzpflanzungen aus, die innerhalb der nicht überbauten Flächen sowie der privaten Grünflächen angelegt werden.

Somit besteht durch die Versiegelung eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist (siehe hierzu Kapitel 2.6).

Da die nichtbiotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit / biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen / Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion / Filter- und Pufferfunktion) des Bodens im Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Funktionseignung aufweisen, sind sie bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) nicht als besondere Bodenfunktionen durch einen Funktionsminderungsfaktor zu berücksichtigen.

2.2.2 Wasser

Der chemische Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert, da durch die Aufstellung des BP bzw. die zukünftigen zusätzlichen Nutzungen keine Einträge wassergefährdender Stoffe in nennenswertem Umfang zu erwarten sind.

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung und einer weiterhin gewährleisteten Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grünflächen im Plangebiet des BP wird die Grundwasserneubildungsrate des Grundwasserkörpers nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt. Dies ist auch auf die innerhalb des Plangebiets generell als sehr gering bis gering einzustufende Grundwasserneubildungsrate zurückzuführen.

Insgesamt ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung des qualitativen und quantitativen Zustands des Grundwassers zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser durch die 3. Änderung des FNP im Vergleich zum wirksamen FNP können ausgeschlossen werden.

2.2.3 Klima/Luft

Die Änderung des FNP hat keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Es ist aufgrund der laut BP höheren zulässigen Versiegelung mit einer Verringerung der Grünflächen zu rechnen. Diese wirkt sich jedoch nicht erheblich und nachhaltig auf die klein-klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld aus. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen.

2.2.4 Biotop, Flora, Fauna

Biotop, Flora

Durch die Änderung des FNP kommt es zu einer Zunahme der neuversiegelten Flächen (Sondergebiet). Potenziell ist im Plangebiet infolge der zulässigen zusätzlichen Versiegelung von maximal 1.415 m² mit einem anteiligen Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet (06.03.200) zu rechnen.

Darüber hinaus geht mit der Erweiterung des Gewerbestandortes eine Umwandlung von Garten- und Grabeland mit Gehölzaufwuchs zu extensiv genutztem Grünland mit Streuobst und einzelnen Strauchgruppen einher (siehe Kompensationsmaßnahme M1).

Durch die Umwandlung des Intensivgrünlandes sowie der Aufwertung des vorhandenen Garten- und Grabelandes zu Extensivgrünland mit Streuobst ist keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotop und Flora gegeben. Es wird im Gegenteil eine Aufwertung dieses Schutzgutes in diesem Bereich bewirkt.

Demgegenüber besteht durch die Versiegelung eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotop und Flora, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist (siehe hierzu Kapitel 2.5).

Zur Bilanzierung der anlagebedingten Wirkungen auf die Biotop wird die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) herangezogen.

Fauna

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags des BP (Kapitel 6) detailliert beschrieben.

2.2.5 Ortsbild

Da durch die Änderung des FNP die grundsätzliche Nutzungsart für den Autohandel beibehalten wird, ist in diesem Bereich nicht von einer maßgeblichen Veränderung bzw. einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Dies ist zum einen auf die geringe Wertigkeit des Landschaftsbildes im Bestand zurückzuführen als auch auf die geplante Bebauung, die sich aufgrund der festgesetzten Baulängen und Bauhöhen in die bereits vorhandene Bebauung nahtlos einfügen wird.

2.2.6 Mensch

Im Osten schließen sich an den Änderungsbereich die bereits von Gewerbenutzung geprägten Grundstücke des Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße an. Aufgrund dessen und aufgrund des bereits bestehenden Autohauses innerhalb des Plangebietes verändert sich für die Anwohner südlich des Plangebietes der Landschaftscharakter nicht wesentlich durch die potenzielle Errichtung eines weiteren Verkaufsbauwerkes.

Durch die Erweiterung des Autohauses um eine weitere Verkaufshalle kann es betriebsbedingt zu höheren Lärmbelastungen aufgrund eines höheren Kundenverkehrs kommen. Dieser findet jedoch ausschließlich tagsüber, während der Geschäftszeiten des Autohauses, und in geringem Umfang statt, so dass nicht mit nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Weitere Lärmbelastungen beschränken sich auf die Bauzeiten und sind ebenfalls nicht als nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigungen anzusehen.

Neben der Wohnnutzung wird auch die Freizeit- und Erholungsnutzung im Umfeld des Änderungsbereichs nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt, da das Plangebiet auch aktuell nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden im Zuge von Bauarbeiten die Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde. Bauausführende Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

Bei Beachtung dieser Vorschriften und aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt sind, kann eine nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

2.2.8 Schutzgebiete

Durch die räumliche Nähe zu den vorhandenen Schutzgebieten wird zum einen eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt (siehe Kapitel 7 UB zum BP). Das gesamte Plangebiet liegt wie alle Flächen westlich der Dübener Landstraße und nördlich der Ernst-Mey-Straße innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“. Die Planungen stehen im Konflikt mit der lt. § 26 BNatSchG vorgesehenen Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur“ und der geplanten Versiegelung der Ausgliederungsflächen werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seine Funktionen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Flächen stellen nach der geplanten Bebauung keine Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten dar. Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist durch die umgebende Bebauung und die Lage an der Dübener Landstraße bereits vorbelastet und wird bei Umsetzung der Planung sämtliche Bedeutung für die klassische Landschaftsbildwahrnehmung verlieren. Als Erholungsfläche steht die auch hier bereits vorbelastete Fläche der Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung.

Daher wurde beantragt die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ auszugliedern, die Beteiligung der Verbände erfolgte mit der Behördenbeteiligung zum BP.

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ sowie des Naturparks „Dübener Heide“

wird aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der Staatsstraße S 11 sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße ausgeschlossen.

2.2.9 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab.

Im gesamten Änderungsbereich sind die Schutzgüter anthropogen überprägt. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeiten und die Wertigkeiten der Schutzgüter gemindert. Diese betrifft im Plangebiet vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Biotope, Fauna und Landschaftsbild, die hier nur eingeschränkt ausgeprägt sind und durch das Planverfahren nicht weiter negativ beeinflusst werden.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft werden vom Planverfahren nicht negativ beeinträchtigt.

2.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Gesamtgebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohaus Gegner“, der für den Bereich des bestehenden Autohauses vorhanden ist, ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des bestehenden Autohauses ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt. Daran schließen sich nördlich und südlich Grünflächen an, die nach Nordwesten an Wiesen- und Weideflächen angrenzen.

Aufgrund dessen sind im Plangebiet außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans derzeit nur sehr eingeschränkte Baumaßnahmen möglich. Bei Nichtdurchführung der 3. FNP-Änderung kann der im Parallelverfahren geführte BP nicht in Kraft treten, die Nutzung auf den Grundstücken würde sich nicht wesentlich ändern und es würden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden.

In diesem Fall könnte kein zusätzliches Verkaufsgebäude südlich des bestehenden Autohauses errichtet werden. Deshalb würde sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Durchführung der Planung nicht wesentlich erhöhen. Dies bedeutet ein Ausbleiben der im Falle der Aufstellung des B-Plans möglichen maximalen Versiegelung von 80 % (potenziell 1.415 m² zusätzliche Versiegelung). Gleichzeitig hätte das Autohaus vor Ort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, was zu einer Aufgabe des Betriebs an dieser Stelle führen könnte.

2.4 Alternativen

Die Änderung des FNP dient ausschließlich der Entwicklung der Firma Ford-Autohaus Gegner. Die Ausweisung des Sondergebiets für den Autohandel dient der Erweiterung des bereits vorhandenen Autohauses. Bei einem Neubau an anderer Stelle innerhalb der Stadt Eilenburg müsste auch das bereits vorhandene Autohaus sowie die bereits vorhandenen Außenstellflächen neu errichtet werden, was zum einen mit einem höheren Platzverbrauch als auch mit deutlich höheren Kosten verbunden wäre.

Nachfolgend werden 2 Varianten dargestellt, die im Antragsverfahren zur Ausgliederung aus dem LSG „Mittlere Mulde“ zur Alternativenprüfung erarbeitet wurden:

- Variante 1/Erweiterung eines vorhandenen Autohauses

Das bereits vorhandene Autohaus liegt innerhalb des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Autohaus Gegner“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992. Durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ der Stadt Eilenburg wird nun eine Erweiterung nach Süden in Richtung der dort bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbe-Mischnutzung ermöglicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur entspricht der heute dort bereits vorhandenen Nutzung. Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Nutzung sowie die Grundflächenzahl orientiert sich an der heute bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzung. Dies trifft auch für die festgesetzte Bauweise zu. Dadurch wird sich die geplante Erweiterung des Autohauses in die bereits vorhandene Bebauung im Norden (bestehendes Autohaus), Süden (Wohnbauflächen mit vereinzelter Gewerbenutzung) und Osten (Gewerbeflächen östlich der Dübener Landstraße) einfügen.

Um den Standort langfristig wirtschaftlich zu betreiben, muss ein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen Autohaus und Stellplätzen ohne Nutzung von öffentlichen Straßen gegeben sein. Die Konzernvorgaben des Herstellers Ford zur Errichtung eines Ford-Stores beinhalten neben kurzen Wegen für die Kunden, ein einheitliches Gesamtbild von Gebäude und Abstellflächen, sowie markenspezifische CI-Vorgaben. Die Entfernung zwischen Ausstellungsflächen und dem Servicebereich ist, laut Ford, hierbei mit kürzesten Wegen zu planen. Allein die zu erwartenden Aufwendungen für eine Verbringung der Fahrzeuge zwischen den dann über einen Kilometer entfernten Einzelstandorten wurde in der gesamtunternehmerischen Betrachtung als erheblicher Kostenfaktor erkannt. Bei durchschnittlich 6.000 Fahrzeugbewegungen pro Jahr ist hier mit einem Mehraufwand von 38.000,- €/p.a zu rechnen. Die Anzahl von 6.000 Fahrzeugbewegungen ist hier nur die untere Annahme, da sich das Geschäft stets entwickelt. Gerade dieser Umstand hat nach einer räumlichen Verdichtung der Betriebsbereiche verlangt. Zum großen Teil sind diese Fahrzeuge auch nicht zugelassen und dürfen nur mit roten Kennzeichen bewegt werden. Da die Ausgabe von derartigen Kennzeichen limitiert ist und ebenso erhebliche Kosten erzeugen, ist hier von einer weiteren Belastung des Betriebsergebnisses auszugehen. In den Nachweisheften der roten Kennzeichen ist jede Fahrt zu dokumentieren. Ein Nachweisheft hat zwanzig Seiten, was allein 300 Hefte verlangen würde. Ein südlicher Anschluss des Neubaus an den bestehenden Betrieb ist hier nur folgerichtig.

Auch aus Sicht der Verkehrssicherheit für die Kundschaft, ist die beantragte Variante erheblich günstiger und vor allem sicherer. Zurzeit muss täglich eine erhebliche Anzahl der Kun-

den die Straße S11 im laufenden Verkehr überqueren. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich beträgt 70 km/h.

Des Weiteren wurde ebenfalls die Thematik der Objektsicherung betrachtet. Eine, in der Nord-Ost Variante, autarke Objektsicherung ist mit ca. 120.000,- € um den Faktor 5 teurer als eine Einbindung in die bereits bestehende sicherheitstechnische Infrastruktur des jetzigen Haupthauses. In gleicher Weise wäre die gesamte IT-Ausstattung des Neubaus nicht an die jetzigen Server anzubinden. Allein für einen separaten Server und eine leistungsfähige Telefonanlage ist mit weiteren 148.000,- € rechnen.

Aus diesem Grund sind für den Standort die freien Gewerbeflächen der Stadt Eilenburg an anderen Stellen innerhalb des Stadtgebietes keine Alternative.

Durch die Konzentration aller notwendigen Gebäude und Stellflächen an einer Stelle auf einer Seite der Staatsstraße kann der wirtschaftliche Fortbestand des bestehenden Autohauses gesichert werden.

Nachfolgend wurde durch den Investor eine Kostenschätzung erstellt:

Planungsschritt	Kostenschätzung
Planungskosten	100.000,00 €
Hallenbau laut Angebot mit Verblechung der Fassade	1.200.000,00 €
Heizung und Sanitär	100.000,00 €
Elektroinstallation inkl. Ford Store Beleuchtung	80.000,00 €
Schauraumausstattung Store	164.000,00 €
Vignale Paket	15.000,00 €
Folierung Glasfassade	25.000,00 €
Pflasterarbeiten Neubestand Unterbau (3.150 qm á 15 €)	47.000,00 €
Unterbau Altbestand inkl. Altbestand aufnehmen (22 €/ qm)	44.000,00 €
Pflasterarbeiten (5.000 qm á 25 €)	125.000,00 €
Gesamtumbaukosten am bestehenden AH	1.900.000,00 €

- Variante 2/Umsiedlung in vorhandenes Gewerbegebiet der Stadt Eilenburg

Wie den in Anlage 1 beigefügten Aussagen des Geschäftsführers des Autohauses Gegner sowie des Marktplanungsleiters der Ford-Werke GmbH Herr von Zehmen zu entnehmen ist, wurde ebenfalls die komplette Neuansiedlung des Unternehmens im vorhandenen Gewerbegebiet als Alternativstandort geprüft.



Abb. 2: freie Flächen im bestehenden Gewerbegebiet

Diese Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und stehen lt. Aussagen der Stadtverwaltung Eilenburg zum Verkauf. Dabei handelt es sich um ca. 7 ha große Flächen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden allerdings lediglich die Flächengrößen des Geltungsbereichs des BP ohne Kompensationsflächen in die Grunderwerbskosten einbezogen. Nachfolgend wurde durch den Investor eine Kostenschätzung erstellt:

Planungsschritt	Kostenschätzung
Abrissplanung	5.000,00 €
Entsorgung von Inneneinrichtungen sowie andere Vorarbeiten:	3.500,00 €
Abrisskosten für das Gebäude: 87€/m ²	200.100,00 €
Ausbaggern des Fundamentes, auffüllen mit Erde und verdichten:	135.000,00 €
Entsorgung von Sondermüll	25.000,00 €
Entsorgung vom Schutt 35€/m ³	17.500,00 €
Gesamtabriss-Kosten	386.100,00 €
Grunderwerb (Geltungsbereich BP ohne A+E-Flächen) neu 11.199 m ² x 21€/m ²	235.179,00 €
Grunderwerbsnebenkosten 6%	80.640,00 €
Pflastereinbau Freifläche	600.000,00 €
Erschließung Medien	150.000 €
Neubau STORE	3.900.000,00 €
Gesamtneubau-Kosten	4.965.819,00 €

Ölabscheideranlage	40.000,00 €
Hebebühnen 10 Arbeitsplätze a 9.800 €	98.000,00 €
Prüfstandstrasse HU	50.000,00 €
Öltankanlage Motorenöle	20.000,00 €
nicht umsetzbare Einbauten	208.000,00 €
Gesamtneubaukosten	5.559.919,00 €

Die Erweiterung des Autohauses im Änderungsbereich werden Investitionen in Höhe von ca. 1,9 Mio. € erzeugen, ein Neubau des gesamten Autohauses an anderer Stelle erfordert ein Investitionsvolumen von ca. 5,5 Mio. €. Anhand dieser Kostenschätzung ist klar ersichtlich, dass eine Umsiedlung des bestehenden Autohauses wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidung von Emissionen (V1)

Im potenziellen Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung des weiteren Verkaufsgebäudes, ist aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden Mischnutzung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).

Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

Schutz des Grundwassers (V2)

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Schutz des Bodens (V3)

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und

Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Schutz von Kultur- und Sachgütern (V4)

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bauzeitenregulierung (V5)

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstiger vorkommender Tiere erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

Ökologische Baubegleitung (V6)

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ist vor Baubeginn eine Kontrolle auf potenzielle Reproduktionshabitate und Winterquartiere von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet durchzuführen, mit dem Ziel, die Nutzung der Habitate als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen. Insbesondere ist das Vorkommen von Brutvögeln (bei einem Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit) auf dem südlichen Dauergrünland zu prüfen.

Sollten im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Neben zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann u.U. auch eine zeitliche Verschiebung der Baufeldfreimachung notwendig sein. Ggf. ist auch die Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren notwendig.

2.6 Maßnahmen zur Kompensation

Der tatsächliche konkrete Umfang der erheblichen Beeinträchtigungen und die Festsetzung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen erfolgen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, der Stadt Eilenburg sind zusammenfassend zur Kompensation der Eingriffe folgende Maßnahmen vorgesehen:

M1 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Streuobst und einzelnen Strauchgruppen

Im Norden des Plangebietes (Flurstück 114/2) ist das vorhandene Garten- und Grabeland (mit höhlenreichen Obstgehölzen) auf einer Fläche von 2.250 m² zu extensivem Grünland mit Streuobstgehölzen und einzelnen Strauchgruppen zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen höhlenreichen Obstgehölze stellen einen (potenziellen) Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer dar und sind zu erhalten.

Zur Pflege sind die extensiv genutzten Grünlandflächen 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mähgut ist zwecks Aushagerung von den Flächen abzutragen.

Innerhalb der Fläche sind in Ergänzung der bereits vorhandenen Gehölze 10 Obstbäume der in Tab. 2 genannten Sorten zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme, 2xv oB StU 8-10, mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

Zusätzlich sind an den Rändern der Maßnahmenfläche 4 Strauchgruppen mit je 8 bis 10 Sträuchern aus Arten der Tab. 3 anzulegen (Qualität Sträucher: vStr, H 60-100 cm; Pflanzdichte: 1,5x1,5 m). Tabelle 3 enthält eine Auswahl von im Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland natürlich vorkommenden Gehölzsippen, deren Standortansprüche den innerhalb des Plangebietes vorkommenden Standortverhältnissen weitestgehend entsprechen.

Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Obstbäume

Obstbäume	
Äpfel	Sorte ‚Dülmener Rosenapfel‘
	Sorte ‚Jakob Lebel‘,
	Sorte ‚Kaiser Wilhelm‘
	Sorte ‚Landsberger Renette‘
	Sorte ‚Roter Eiserapfel‘,
	Sorte ‚Roter Boskoop‘
	Sorte ‚Rote Sternrenette‘
Birnen	Sorte ‚Köstliche von Charneux‘
	Sorte ‚Pastorenbirne‘
	Sorte ‚Phillipsbirne‘.
	Sorte ‚Schweizer Wasserbirne‘

Tab. 4: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
einh. Wildrosenarten	<i>Rosa spp.</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2.7 allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 soll die derzeitige Fläche des bestehenden Autohauses erweitert und südlich davon eine neue Verkaufshalle errichtet werden. Die Stadt Eilenburg hat den BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ aufgestellt sowie die 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg vorgesehen, um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bedarfssituation durchführen zu können sowie Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Unternehmens (Ford-Autohaus Gegner) zu ermöglichen.

Die Stadt Eilenburg beabsichtigt hiermit die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes westlich der Dübener Landstraße, beschränkt auf den dort bereits ansässigen Autohandel, zu ermöglichen. Um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses zu schaffen, ist eine Teilüberplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992, erforderlich.

Aufgrund der im BP festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 80 % möglich. Zusammen mit den Verkehrsflächen kann sich die versiegelte Fläche im Geltungsbereich des BP um bis zu 1.415 m² erhöhen. Dies führt im Plangebiet zu einem Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet. Dadurch sind insbesondere die Schutzgüter Biotope, Fauna und Flora sowie Boden betroffen, wobei das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Teilfunktionen nur sehr geringe bis geringe Wertigkeiten aufweist und deshalb keine besonderen Bodenfunktionen bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, so dass die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt wird. Der Verordnungsentwurf des Landratsamtes Nordsachsen liegt bereits vor und die Ausgliederung ist als naturschutzrechtlich zulässig beurteilt.

Ca. 270 m nördlich des Plangebiets befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ sowie das SPA

„Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist das Plangebiet einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen Schutzgebieten wurde eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit bei den Arten des Anhangs II FFH-Richtlinie Biber und Fischotter, sowie bei der Art des Anhangs-I der Vogelschutz-Richtlinie Neuntöter vorhanden ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung für diese Arten kann unter der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V5 und V6 ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erkennen. Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ sowie des Naturparks „Dübener Heide“ wird aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der Staatsstraße S 11 sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße ausgeschlossen.

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Geltungsbereichs des Geltungsbereichs des BP befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg. Da durch den Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind, wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen.

Der Kompensationsbedarf wird nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) ermittelt.

Das bei einer Ausnutzung der maximal möglichen Versiegelung sich ergebende biotopbezogene Defizit für den Geltungsbereich des BP wird durch eine parallel zu potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet durchzuführende Anlage von Streuobst auf extensiv genutztem Grünland teilweise ausgeglichen. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts verbleiben. Das Vorhaben steht dann im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG und ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zulässig.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens bzw. im Rahmen der Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet werden. Sollten im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V 6 im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, werden ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 18.02.2019

3 Quellen

Gesetze/Normen/Richtlinien

- BARTSCHVO (2013):** Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 21.1.2013 I 95.
- BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BBODSCHG (2017):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BBODSCHV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BNATSCHG (2017):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- KRWG (2017):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- SÄCHSABG (2018):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31. Mai 1999, Sächs.GVBl. S. 261, zuletzt geändert durch Artikel 31 am 26. April 2018, Sächs-GVBl. S. 130, 198.
- SÄCHSDSCHG (2016):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630).
- SÄCHSLPLG (2018):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- SÄCHSNATSCHG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.
- VS-RL VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (2009):** Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). Abl. L 103 vom 25. April 1979, S. 1. zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009.
- WHG (2018):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018, BGBl. I S. 2254.

Literatur

- BIOCART (2012):** Faunistische Sonderuntersuchung. Kartierung der Brutvögel, Amphibien/Reptilien, Taucha, September 2012.
- GEOTECHNIK (2018):** Geotechnischer Bericht „Neubau eines Ausstellungsgebäudes sowie Stellflächenerweiterung im Bereich des Autohauses Gegner in Eilenburg Dübener Landstraße 59a“, Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg, Mai 2018.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.
- TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS WESTSACHSEN ZUR B 87N (2012):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 8. April 2011, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 13. September 2011, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 26. Januar 2012. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.
- REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015):** Rohentwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung (Stand 29.05.2015), Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.
- LFULG, (2010):** Biotoptypen – Rote Liste Sachsens, Redaktionsschluss: 01.09.2010
- LFULG, (2010-A):** Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2009, Redaktionsschluss 25.10.2010
- LFULG (2014):** Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – :Landschaftsgliederung Sachsens, Erläuterung mit Steckbrief „Mittlere Mulde“, Dresden, August 2014
- LFULG (2014-A):** Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Redaktionsschluss März 2009, Aktualisierung Januar 2010, Oktober 2014 Anhang 7
- SMUL (2009):** Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Mai 2009

Internetquellen

- LAMBRECHT, H., TRAUTNER, J, KAULE, G. (2004):** Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Im Internet unter: <http://www.tieroekologie.de/downloads/Lambrecht-et-al-2004.pdf>, Stand der Daten: 2014, zuletzt abgerufen: 13.04.2016.
- LFULG (2002):** Standard-Datenbogen des FFH-Gebiets „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/natura2000/ffh/Standarddatenboegen/065_E_SDB.pdf, Stand der Daten: März 2002, zuletzt abgerufen am 13.04.2016.
- LFULG (2006):** Standard-Datenbogen des SPA-Gebiets „Vereinigte Mulde“. Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/natura2000/spa/Standarddatenboegen/SP>

A_SDB_19_4340_451.pdf, Stand der Daten: Oktober 2010, zuletzt abgerufen am 13.04.2016.

LFULG (2008): Vorkommens- und Verbreitungskarten der Arten Sachsens. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/20802.htm>. Zuletzt abgerufen: 02.05.2016.

LFULG (2008-1): Kurzfassung des Managementplans für das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/natura2000/ffh/Kurzfassung/065E_MaP_K_F_T.pdf, Stand der Daten: Januar 2008, zuletzt abgerufen: 13.04.2016.

LFULG (2009): Atlas der Säugetiere Sachsens. Im Internet unter: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/12182>, Stand der Daten: 27.02.2009, letzter Abruf am 13.04.2016.

LFULG (2012-A): Digitale Bodenkarte 1:50.000 (BK50), systematische Bodenkundliche Landesaufnahme in der aktuellen Nomenklatur der Bodenkundlichen Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5), im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=boden-bk50&language=de&view=bk50&client=html>, Stand der Daten: Mai 2012, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2012-B): Digitale Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 (BBW50), in der aktuellen Nomenklatur der Bodenkundlichen Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5), im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=boden-bbw50&language=de&view=bbw50&client=html>, Stand der Daten: Mai 2012, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2013): Brutvögel in Sachsen. Im Internet unter: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/20954>, Stand der Daten: 30.10.2009, letzter Abruf am 13.04.2016.

LFULG (2014): Interaktive Karte zum Zustand des Grundwassers, im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasser-wrrlzustand&language=de&view=wrrlzustandgwkw>, Stand der Daten: 31.10.2014, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2014): Interaktive Karte des mittleren Grundwasserflurabstandes, im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasser-gwfa&language=de&view=gwfa>, Stand der Daten: Februar 2014, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2015): Angaben zu Schutzgebieten in Sachsen, im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/24701.htm#article24739>, Stand der Daten: Januar 2015, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2015): Atlas der Amphibien Sachsens. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/22989.htm>, Stand der Daten: 2015, zuletzt abgerufen am 13.04.2016.

LFULG (2016): Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, im Internet unter: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/natur/Pruefschema_100319.pdf, letzter Abruf am: 13.04.2016.