

**1. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“**

**Begründung**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung des B-Plans**
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4. Verkehrstechnische Erschließung**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Versorgung mit Elektroenergie**
- 7. Abwasserentsorgung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen**

## **0. Präambel**

Der seit 09.05.2014 rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) vom 12.03.2014 wird das erste Mal geändert.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt die durch den Stadtrat am 07.04.2014 gebilligte Begründung nur in den nachfolgend angeführten Punkten. Eine Neufassung der Begründung in Form der Gesamtfortschreibung ist vorgesehen.

Der B-Plan überlagert den einfachen B-Plan Nr. 12 „B 107 – Ortsumgehung Eilenburg“, der damit in diesem Bereich unwirksam wird.

## **1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung des B-Plans**

ALDI plant die Verlagerung des Marktes von der Straße der Jugend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ und außerdem eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund muss für einen Teilbereich des bisher festgesetzten Gewerbegebiets eine Sondergebietsnutzung Handel festgesetzt werden.

Weiterhin sind im Bereich der neuen BMW-Ausstellungsfläche nach der Realisierung des Kreisverkehrs (Zufahrt, Erweiterung des Baufeldes) Anpassungen erforderlich.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

**Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** (LEP Sachsen 2013)

(Neufassung des Punktes 4.2 der Begründung vom 12.03.2016/08.04.2016)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) vom 12.07.13 bildet das landesplanerische Gesamtkonzept des Freistaates Sachsen für die räumliche Ordnung und die langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume.

Mit der Einstufung als **Mittelzentrum mit der Funktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes** leitet sich für Eilenburg die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen.

Entsprechend Grundsatz G 2.3.1.1 legt der Landesentwicklungsplan fest, dass

*„... räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden und zur ... Erhaltung, Erweiterung, Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.“*

Die Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen erfordert, dass die einzelnen Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potential durch Neuansiedlungen und Neugründungen von Betrieben zu entwickeln. Für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gilt es, die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Es ist äußerst wichtig, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um zum einen die Wirtschaftskraft der Region zu stärken, zum anderen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie den Standortwettbewerb der Regionen untereinander zu fördern. Dabei sind auch die lokalen Vorteile von Ober- und Mittelzentren zu berücksichtigen.

Im Grundsatz G 2.3.1.2 wird weiterhin ausgeführt, dass „ ... in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen.“ In der Begründung dazu heißt es weiterhin:

„Das Angebot an gewerblichen Bauflächen ist die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten...“

Die vorgenannten regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha in sehr verkehrsgünstiger Lage sind Beeinträchtigungen aus raumordnerischer Sicht nicht zu erwarten.

Gemäß LEP Sachsen 2013 Ziel 2.1.3.7 ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend Ziel 2.3.2.1 LEP 2013 ist die Stadt Eilenburg damit berechtigt, großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO anzusiedeln, zu erweitern oder wesentlich zu verändern. Den Zielen 2.3.2.3 (Integrationsgebot), 2.3.2.4 (Kongruenzgebot) sowie 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot) des LEP 2013 wird entsprochen.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

(Ersatz des Punktes 4.4 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans wird dieser entsprechend berichtigt.

## **3. Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

(Neufassung von Punkt 6.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Der südwestliche Teil des Plangebietes, in dem sich drei Wohnhäuser und daran anschließend zwei Gebäude mit Gewerbenutzung befinden, wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll das gemischt genutzte Bestandsgebiet und dessen weitere Entwicklung gesichert werden.

Innerhalb des Mischgebiets wurde auf der Grundlage des EHK (Leitlinie 5) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell ausgeschlossen. Es soll lediglich Einzelhandel im unmittelbaren Zusammenhang mit dem produzierenden Handwerk bzw. der sogenannte Eilenburger Nachbarschaftsladen zulässig sein.

Für den westlichen Teil der Fläche im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Verbindung mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurde das Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingeschränkt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Berücksichtigung des Belanges der Wirtschaft nach Gewerbeausübung, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Auch innerhalb der Gewerbefläche wurde auf der Grundlage des EHK (Leitlinie 5) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell ausgeschlossen. Lediglich Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sollen aus städtebaulichen Gründen zulässig sein, da hier keine Zentrenrelevanz besteht.

Das im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Sondergebiet Handel soll die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung des Aldi-Marktes vom Standort Straße der Jugend festlegen. Die Verkaufsfläche soll auf max. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Die städtebauliche Rechtfertigung der Verlagerung wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015) vom 20.05.2016 (Autor: BBE Handelsberatung GmbH) berücksichtigt.

Das EHK wurde am 06.06.2016 (Beschluss Nr. 42/2016) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Im Einzelhandelsgefüge der Stadt Eilenburg handelt es sich beim vorhandenen ALDI-Standort um eine Nahversorgungslage, die momentan mit dem Lebensmitteldiscounter in Standortagglomeration mit einem Getränkemarkt besetzt ist. Beide Handelseinrichtungen haben eine Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>. Bei der Erarbeitung des Konzeptes wurde bereits die Verlagerung des Aldi-Standortes sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die Funktion der Nahversorgungslage kann auf den benachbarten Planstandort übertragen werden und unterstützt die Sicherung der mittelfristigen Nahversorgung für den Stadtteil Eilenburg-Berg.

Entsprechend EHK ist von folgenden Folgewirkungen auszugehen:

„- Die Funktionsteilung mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße als sich ergänzende Betriebsform mit differenzierter Zielgruppenorientierung bleibt bestehen.

- Die Standortverlagerung auf die Nordseite der Bergstraße erschließt die räumlichen Nahversorgungsfunktionen für die nördlichen Wohngebiete im Stadtteil Eilenburg-Berg sogar besser. Mit einem fußläufigen Nahversorgungsumfeld von bis zu 600 m werden zukünftig auch die Wohnanlagen Am Lehmberg angesprochen.

- Ausdruck findet dies auch in der Einwohnerzahl im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld. In einem Radius von 600 m ... leben 1.640 Einwohner, dabei nimmt die Überschneidung mit jenem Umfeld des Nahversorgungszentrums Grenzstraße leicht ab. Die ergänzende Funktion der Nahversorgung kommt stärker zur Geltung.

- Die Größendimensionierung des Planvorhabens ordnet sich mit 1.000 m<sup>2</sup> in aktuelle marktfähige Flächenkonzeptionen von Lebensmitteldiscountern ein. Dabei führen die Konzepte mit größeren Verkaufsflächen nicht zu einer grundlegenden Änderung der Sortimentskonzeption.

- Die Flächenerweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup> fügt sich zugleich in die Angebotsstrukturen durch Supermärkte und Discounter in der Stadt Eilenburg ein, ohne eine dominante Wettbewerbswirkung zu entfalten. ...

- Auch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung der drei Stadtteile zeigt sich eine ausgeglichene Versorgungssituation für den Stadtteil Berg. Für den Stadtteil Berg (zuzüglich der peripheren Ortsteile) stehen zukünftig ca. 2.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an Nahversorgungsanbietern zur Verfügung, für den Stadtteil Mitte ergibt sich eine Dimensionierung von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und für den Stadtteil Ost von ca. 2.500 m<sup>2</sup>....

- Zugleich fügt sich die genannte Flächenerweiterung des Vorhabens in die Vorgaben des Zentrenkonzeptes für Nahversorgungslagen ein, die eine Abstimmung der Verkaufsflächendimensionierung auf das jeweils eigenständige Nahversorgungspotenzial vorsehen.

Eine darüber hinausgehende Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Bergstraße bedarf des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit mit vorrangiger Ausrichtung auf eigenständige, ergänzende Versorgungsfunktionen.

Die Verlagerung der Nahversorgungslage von der Straße der Jugend zur Bergstraße ist mit einer vollumfänglichen Funktionsübernahme des Planstandortes im Sinne des EHK verbunden. Dies bedeutet allerdings im Umkehrschluss, dass der aktuelle Standort zukünftig kein Bestandteil der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortsstruktur der Stadt Eilenburg ist. Folglich ist die Nachnutzung des aktuellen Standortes Straße der Jugend für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.“

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans soll der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi-Markt“ Straße der Jugend aufgehoben und ein Bebauungsplan zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aufgestellt werden. Es erfolgte parallel die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten“.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

(Neufassung des Punktes 6.2 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Im Mischgebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt, um eine weitere, dem gemischten Bestand entsprechende Entwicklung zuzulassen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (8 bzw. 5 m) begrenzt. Die festgelegte Höhe orientiert sich dabei am umgebenden baulichen Bestand. Um das städtebauliche Einfügen in den umgebenden Bestand zu sichern, ist die zu erwartende, entsprechend den eingeräumten Möglichkeiten sehr hohe Bebauungsdichte mit in Betracht zu ziehen. Die Orientierung erfolgt daher nicht an den höchsten Gebäuden der umgebenden Bebauung (Straße der Jugend, Rödgener Straße), sondern an deren mittleren Gebäudehöhe. Als Bezugshöhesoll jeweils die angrenzende Straßenverkehrsfläche (vorhandene oder geplante) und dabei der tiefste angrenzende Punkt maßgebend sein.

### **4. Verkehrstechnische Erschließung**

(Neufassung des Punktes 7.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Bergstraße. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Kospaer Landstraße aus wurde vom zuständigen Baulasträger aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Im Bereich des GEe 2 wurde ebenfalls aus verkehrstechnischen Gründen ein Zufahrtsbereich festgelegt. Im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs wurde dieser entsprechend angelegt.

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung der westlich gelegenen Gewerbefläche erfolgt über eine öffentliche Straße. Zunächst erfolgt die Realisierung der Straße. In Abhängigkeit der Vermarktung der Gewerbefläche wird der Wendehammer angelegt.

Da nun eine öffentliche Straße vorgesehen ist, wird der angrenzende Pflanzstreifen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **5. Immissionsschutz**

(Neufassung des Punktes 8 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Um immissionsschutzrechtliche Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Bebauungsplangebiet und der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowie die

Unverträglichkeit zwischen den Flächen im Plangebiet selbst zu vermeiden, werden für die Flächen im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt.

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb bzw. Verkaufseinrichtung Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche bzw. Strecke in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das Plangebiet wurde in drei Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schalleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht und der konkreten umgebenden Bebauung (allgemeine Wohnnutzung, Mischgebietenutzung) Rechnung getragen. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben oder Anlagen auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingentes verhindert.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.

Für einzelne benannte Immissionsorte kann der aus dem Emissionskontingent abgeleitete zulässige Immissionspegel um den Wert des festgesetzten Zusatzkontingentes erhöht werden. Das bedeutet, dass in bestimmte Richtungen eine höhere Schallabstrahlung möglich ist.

Die vor der erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs festgesetzten Werte beruhen auf der Schalltechnischen Untersuchung - Geräuschkontingentierung des Büros Dr. Kiebs & Partner vom 28.08.2013.

Im Nachgang wurden diese nochmals überprüft, um gegebenenfalls eine Differenzierung der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die Gewerbeflächen und die Sondergebietenfläche Handel zu erreichen.

Unter dem Gesichtspunkt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi Markt Straße der Jugend“ parallel aufgehoben und mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ die planungsrechtliche Situation für ein Mischgebiet geschaffen wird, wurde die von diesem Standort ausgehende Vorbelastung in Abstimmung mit dem Eigentümer um 2 dB (A) reduziert. Da die bisher als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Gewerbefläche (Zufahrtsstraße zu den rückwärtigen Gewerbeflächen), die tatsächlich nur als Straße genutzt wird, in der immissionsschutzrechtlichen Bilanz als Gewerbefläche unberechtigt negativ zu Buche schlagen würde, wurde diese

Fläche als öffentliche Straßenfläche festgesetzt. Unter diesen Gesichtspunkten konnten die Geräuschkontingente für den Tages- und Nachtzeitraum für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen maßvoll erhöht werden.

Entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Nordsachsen (Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage des B-Plan-Entwurfs vom 19.05.2017) wurden die zwei zusätzliche Immissionsorte IO 7 (nördliche Baugrenze des noch unbebauten Mischgebiets) und IO 8 (östliche Baugrenze des noch unbebauten Mischgebiets) betrachtet. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Teilflächen des Gewerbegebiets und Sondergebiets keinerlei Veränderungen der bisher ermittelten Geräuschemissionskontingentierung festgestellt. Für beide neuen Immissionsorte sind ebenfalls Zusatzkontingente in Höhe von 8 dB(A) möglich. Auf Empfehlung des Gutachters wurden unter Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen die beiden Immissionsorte in die auf der Planzeichnung befindliche Tabelle der Zusatzkontingente aufgenommen.

## **6. Versorgung mit Elektroenergie**

(Neufassung des Punktes 7.2.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine Ortsnetzerweiterung der Stadtwerke Eilenburg GmbH. Dafür wurde innerhalb des Geltungsbereichs eine neue Trafostation errichtet, die auch umgebende Bereiche mit versorgt.

Die Versorgung mit Gas ist bei Bedarf ebenfalls möglich.

## **7. Abwasserentsorgung**

(Neufassung der Punkte 7.2.4 und 7.2.5 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ ist die Ableitung der anfallenden Abwässer gesichert. Die Ableitung des gesamten Abwassers erfolgt über das öffentliche Mischwassernetz. Im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrs wurde zum Plangebiet hin ein Anschluss DN 300 verlegt. Über diesen Anschluss soll das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet Handel abwassertechnisch entsorgt werden.

Da aus Kapazitätsgründen die einzuleitende Menge in das Leitungsnetz der Bergstraße auf maximal 10 l/s beschränkt ist, sind auf den entsprechenden Grundstücken bei Bedarf Drosselungseinrichtungen (z.B. Stauraumkanal ö.ä.) vorzusehen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sollte vorrangig für die Bewässerung von Grünanlagen und Nutzung für Bereiche ohne Trinkwasser (Sammlung in Zisternen), evtl. Dachbegrünungen, Anlage eines Feuchtbiotops o.ä. genutzt werden. Bei Nutzung als Brauchwasser sind entsprechende Messeinrichtungen zur Ermittlung der einzuleitenden Schmutzwassermenge vorzusehen.

Festlegungen zur inneren Erschließung sind gesondert zu treffen.

## **8. Flächenbilanz**

(Neufassung des Punktes 10 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

GE 1	9.105 m <sup>2</sup>
GE 2	1.093 m <sup>2</sup>
MI	5.285 m <sup>2</sup>
SO	6.880 m <sup>2</sup>
Grün 1	2.277 m <sup>2</sup>

Grün 2	470 m <sup>2</sup>
Grün 3 (Stichstraße)	280 m <sup>2</sup>
Versorgung-Trafo	20 m <sup>2</sup>
Verkehr	9.780 m <sup>2</sup>
Verkehr (Stichstraße)	<u>1.285 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt** **36.475 m<sup>2</sup>**

## **9. Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen**

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ wurde am 09.05.2014 rechtskräftig. Der B-Plan wurde als B-Plan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Damit wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I 10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung



## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ Begründung vom 15.08.2017**

---

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

### **8. Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ vom 24.04.2017 einschließlich Ergänzung vom 18.08.2017

Eilenburg, 15.08.2017

Stadtverwaltung Eilenburg  
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung