

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg

Für die Stadt lagen bisher der am 23.12.1998 rechtswirksam gewordene Teil-Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Eilenburg, Hainichen und Wedelwitz sowie der Vorentwurf zum Teil-Flächennutzungsplan vom März 1999 für die seit 01.01.1997 freiwillig zu Eilenburg beigetretenen Gemeinde Kospa-Pressen vor.

Bereits im Oktober 2000 wurde mit den Planungsarbeiten am Gesamt-Flächennutzungsplan begonnen. Diese wurden durch die Hochwasserkatastrophe vom 13.08.2002 unterbrochen. Im Zuge der Wiederaufnahme der Planung mussten auf Grund von Veränderungen, insbesondere durch die Auswirkungen des Hochwassers sowie durch die Umsetzung des EU-Rechts neue Bestandsaufnahmen im Rahmen des Landschaftsplans getätigt werden. Außerdem spielten begonnene oder umgesetzte Hochwasserschutz-Maßnahmen (z. B. Deichrückverlegungen) und die Berücksichtigung von Überschwemmungsgebieten eine wichtige Rolle. Der Umweltbericht mit Landschaftsplan und Umweltprüfung bilden die ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan.

Zur künftigen Flächennutzung im Gebiet der Stadt wurden für die Gemarkungen Eilenburg, Wedelwitz, Hainichen und Kospa-Pressen die grundlegenden Aussagen über die Art der Bodennutzung getroffen.

Planinhalt

Hauptgegenstand des Flächennutzungsplans sind insbesondere Darstellungen zu Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen mit spezifischen Zweckbestimmungen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Wasserflächen, die Hauptverkehrsstraßen, Flächen für Bahnanlagen und Flächen für wichtige Ver- und Entsorgungsanlagen. Außer den planerischen Darstellungen beinhaltet der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, die ihre Verbindlichkeit auf der Basis anderer Rechtsgrundlagen erlangt haben. Hierzu zählen z. B. Trinkwasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die Gebiete der Natura 2000 (Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie und Vogelschutzgebiete) sowie die Kennzeichnung archäologischer Relevanzbereiche.

Bauflächenkonzept

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen umfassen alle bereits baulich genutzten Bereiche der Stadt, die unbebauten Bereiche innerhalb von Siedlungsflächen sowie die zusätzlich geplanten und noch zu entwickelnden Reserveflächen. Zur Deckung einer anhaltenden Bauflächennachfrage ist die Ausweisung von zusätzlichen Flächen nach wie vor erforderlich.

Ausgehend vom bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wurden insbesondere bislang vorgesehene Misch- und Wohnbauflächen reduziert. Hintergrund dieser Entwicklung war die Anpassung der Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie Landes- und Regionalplanung auf der Basis einer tendenziell stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Nachweisführung für den Bedarf zusätzlicher Bauflächen.

Der Flächennutzungsplan bezieht sich auf einen Planungszeitraum von etwa 15 Jahren. Nach der 4. Regionalen Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird Eilenburg im Jahr 2020 noch rund 16.000 Einwohner haben. Dagegen lebten in der Stadt, ohne Kospa-Pressen, im Jahr 1990 noch 20.853 Einwohner.

Die Grundlage für die neu ausgewiesenen Flächen bilden vor allem die Prognosen zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zunächst kein zwingender Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Mit den bereits genehmigten Bebauungsplänen für Wohnbauflächen sowie den noch möglichen Lückenschließungen im sogenannten Innenbereich ist bereits ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen gegeben.

Allerdings sollte ein Mittelzentrum über einen gewissen Entwicklungsspielraum verfügen. Aus dem bisher rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan von 1998 wurde lediglich die geplante Wohnbaufläche „Neue Welt“ übernommen. Damit sollen bereits begonnene Siedlungsstrukturen für den Einfamilienhausbau weiterentwickelt werden. Zusätzlich erfolgte die Darstellung kleiner Bauflächen zur maßvollen Abrundung des Ortsteiles Behlitz unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Insgesamt wurden 2,3 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen.

Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan wurde eine Reduzierung der bisher geplanten Mischbauflächen in allen drei Stadtteilen vorgenommen. Jetzt sind nur noch die Flächen dargestellt, in denen eine derartige Entwicklung nach wie vor vorstellbar ist, wie z.B. im Bereich des Freizeit- und Erholungszentrums nördlich der Torgauer Landstraße/Zum See und am Standort Ecke Puschkinstraße/Dübener Landstraße/Beethovenstraße (ehemalige Regenbogenschule) im Stadtteil Eilenburg-Ost.

In den letzten Jahren wurden bereits im umfangreichen Maß Gewerbeflächen neu erschlossen bzw. vorhandene Gewerbebrachen nachgenutzt, so dass sich die gewerbliche Entwicklung nur noch auf wenige Flächen konzentriert. Diese dienen einerseits der Erweiterung eines vorhandenen Betriebsstandortes (Zschepliner Landstraße, Frankensbrunnen) und andererseits der Entwicklung eines kleineren Gewerbebestandes im Bereich Kospaer Landstraße/Bergstraße im Stadtteil Eilenburg-Berg.

Die Sondergebietsnutzungen sind zum überwiegenden Teil bereits vorhanden. Mit ihrer Darstellung einschließlich ihrer jeweiligen Zweckbestimmung werden diese für den angegebenen Nutzungszweck planerisch gesichert. Hierzu gehören die Sondergebiete Burgberg, Sternwarte, Krankenhaus, Wasserskianlage, Campingplatz und Wochenendhäuser.

Neu ausgewiesen wurden drei Flächen für die Solarenergienutzung, auf die zukünftig gezielt die Errichtung entsprechender Anlagen gelenkt werden soll. Ausschlaggebend hierfür war die Abstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Regionalplanung.

Eine gesonderte Rolle bei der Sondergebietsnutzung spielt hierbei die Betrachtung des Einzelhandels. Das Konzept zur Standort- und Einzelhandelsentwicklung in der Stadt vom November 2005 wurde durch die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Übernahme der Eilenburger Liste in den Flächennutzungsplan integriert und somit zur verbindlichen Arbeitsgrundlage erklärt.

Die vorhandenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Standorte der Einzelhandelseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Gemeinbedarfsflächen zeigen die infrastrukturelle Grundausstattung der Stadt auf, die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Dazu gehören insbesondere Schulen, Kirchen, Kultur-, Sport-, Gesundheits- und Verwaltungseinrichtungen.

Besonderes Augenmerk kommt dem Hochwasserschutz zu. Im Flächennutzungsplan ist das Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet, in der Anlage 2 zur Begründung zusätzlich noch die Hochwasserschutzeinrichtungen.

Landschaftsplanerisches Konzept

Entsprechend Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) dient ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung. Soweit geeignet, sind die Inhalte der Landschaftsplanung als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004 besteht außerdem die gesetzliche Verpflichtung, den Flächennutzungsplan der strategischen Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ergänzend dazu wurden eine erste Erheblichkeitsabschätzung und eine strategische Umweltprüfung zum Landschaftsplan durchgeführt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte die Ermittlung und Bewertung der voraussehbaren, erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten neuen Bauflächen sowie die Benennung der für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen erforderlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Umweltbelange wurden in die Abwägung eingestellt.

Für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohnen und Gewerbe wurden aktuelle Zahlen verwendet und die jeweils zugrunde gelegten Faktoren (u.a. Bevölkerungsentwicklung, individueller Wohnflächenzuwachs) einschränkend gehandhabt. Die Vorgabe zur vorrangigen Nutzung des Innenentwicklungspotenzials bzw. der Bodenschutzklausel wurden ebenfalls berücksichtigt. Ebenso wurden im Vorfeld der Auswahl neuer Bauflächen Alternativenprüfungen durchgeführt, in deren Ergebnis die am besten geeigneten potenziellen Siedlungsflächen ausgewählt wurden. Die Auswahl erfolgte u.a. auch auf der Grundlage ökologischer Analysen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der überwiegende Teil der geplanten Siedlungserweiterungen erfolgt auf derzeit aus ökologischer Sicht gering bis sehr geringwertigen Biotopbeständen, neben bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sind es vor allem Äcker.

Bei angrenzenden Biotopbeständen oder Schutzgebieten sind während der Bauzeiten, falls erforderlich, Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Aufrechterhaltung von Biotopverbundfunktionen kann durch den Erhalt bzw. die Neuanlage von Grünzonen innerhalb oder am Rande der zukünftigen Bauflächen gewährleistet werden.

Für nicht vermeid- oder minimierbare Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die im räumlich-funktionalen Bezug zur Eingriffsfläche und teilweise zeitlich vor Realisierung des Eingriffs durchgeführt werden sollen. Die Maßnahmen bestehen insbesondere in der Umwandlung von Acker in Grünland, der Grünlandextensivierung, der Anlage von Gehölzpflanzungen oder der Renaturierung von Kleingewässern.

Auf Flächen mit besonderen Artvorkommen (z.B. Fledermäuse) sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, so dass es insgesamt für diese Arten zu keiner Verschlechterung der Lebensraumbedingungen kommt.

Mit der dargestellten Weiterführung der B87 neu können prinzipiell Beeinträchtigungen verbunden sein. Darüber hinaus ist von nachteiligen Auswirkungen auch auf die übrigen Schutzgüter auszugehen. Geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im konkreten Planverfahren festgelegt.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Zum Teil grenzen die neuen Flächen an Flora-Fauna-Habitat-/Vogelschutz-Gebiete (insbesondere die geplante Sondergebietsfläche für Solarenergienutzung am Standort Oberförsterwerder I). Bei Überlagerungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Erheblichkeitsabschätzung im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu überprüfen und in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende

Festsetzungen zu treffen. Innerhalb eines 3-jährigen Monitoring sind überschlägig die Artenzusammensetzung und –entwicklung zu überprüfen. Die Erheblichkeitsabschätzung des vorliegenden Umweltberichts kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Überplanung durch geeignete Maßnahmen in allen Fällen vermeidbar sind.

Auswirkungen auf Boden, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von den geplanten Siedlungserweiterungen liegt keine Fläche in einem Bereich mit einer sehr hohen bzw. hohen Bedeutung des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Über die Durchführung von Extensivierungsmaßnahmen (z.B. Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung) kann aber auch ein Teilausgleich für die Beeinträchtigung dieses Schutzguts erreicht werden (u.a. Verringerung der Stoffeinträge in den Boden, Vermeidung von Erosion). Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bestehen insbesondere in der Minimierung des Versiegelungsgrads im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, in Festsetzungen zur Verwendung wasser-durchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze u.ä., zur Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort oder auf angrenzenden Flächen oder zur extensiven Pflege der zukünftigen Grünflächen.

Archäologische Denkmäler sowie Baudenkmäler oder sonstige Kulturdenkmäler sind von den Neuausweisungen nicht betroffen.

Auswirkungen auf Wasser

Da die Siedlungserweiterungen bis unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper heranreichen, lässt sich eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Wassers bei Siedlungserweiterungen kaum vermeiden. Die Erweiterungen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung durch Festsetzungen zur Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort oder auf angrenzenden Flächen begegnet werden. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung lassen sich mögliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Grundwasserhaushalt vermeiden bzw. minimieren.

Auswirkungen auf Luft, Lufthygiene und Klima

Bei den neuen Siedlungsflächen handelt es sich um Freiflächen, denen keine hohe Bedeutung in Bezug auf ihre klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion zukommt.

Auswirkungen auf Landschaft, Mensch, Bevölkerung hinsichtlich der Erholungsnutzung, Freizeitgestaltung

Ein Teil der möglichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschafts-/Stadtbild lässt sich durch den Erhalt von gebietstypischen Vegetationsstrukturen bzw. die Formulierung einer entsprechenden Erhaltungsbindung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermeiden. Zur Vermeidung bzw. Minderung von nachteiligen Auswirkungen tragen darüber hinaus die landschaftliche Einbindung/Randeingrünung und Durchgrünung der neuen Siedlungsgebiete bzw. die Verwendung natur- und kulturraum-typischer Pflanzenarten oder die Staffelung von Gebäudehöhen bei; in der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zu treffen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Planung erfolgte eine zweistufige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen nur zwei Stellungnahmen ein, in denen keine wesentlichen Einwände geäußert wurden. Während der frühzeitigen **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** wurden folgende hauptsächlichen Hinweise gegeben:

- Berücksichtigung des Entwurfs zum Regionalplan Westsachsen vom Oktober 2007
- Berücksichtigung der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose
- Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen
- Prüfung der Beibehaltung der Darstellung geplanter Gebiete in überschwemmungsgefährdeten Gebieten
- Einbeziehung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in Eilenburg vom November 2005 zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche
- Kennzeichnung der Bergkelleranlagen
- Übernahme des Trassenverlaufes der zukünftigen B 87 neu
- Einarbeitung der Aussagen zum Grad der Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen
- Hinweise zum weiterführenden Inhalt und zur Detaillierung der Umweltprüfung

Diesen Hinweisen wurde bei der weiteren Planung weitestgehend gefolgt und die Planunterlagen entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet. Eine Ausnahme bildete die Kennzeichnung des Trassenverlaufes der B 87 neu, da hier der Bearbeitungsstand noch keine nachrichtliche Übernahme begründete.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans wurden von den Behörden nachfolgende Hinweise geäußert:

- Berücksichtigung der Tiefflugstrecken für die am militärischen Flugplatz stationierten Hubschrauber
- Hinweise zum Stand der Planung und Realisierung der Hochwasserschutzanlagen
- Änderung des Überschwemmungsgebietes im nördlichen Bereich des Ortsteiles Hainichen
- Erforderlichkeit der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und Übernahme der „Eilenburger Liste“
- naturschutzfachliche Hinweise zum Umweltbericht
- angesichts der demografischen Entwicklung Forderungen zur Berücksichtigung der angemessenen Ausweisung von Wohnbauflächen, Ablehnung der im Ortsteil Behlitz geplanten Entwicklung
- Ablehnung des Standortes Oberförsterwerder I als Sondergebiet Photovoltaik aus gesundheitlicher und naturschutzfachlicher Sicht
- Ablehnung der Umwandlung von Ackerland im Überschwemmungsbereich von Mulde und Mühlgraben in Grünland

Diese Hinweise wurden durch den Stadtrat geprüft. Die ersten fünf Punkte wurden durch Einarbeitung in Planzeichnung bzw. Begründung berücksichtigt.

Die geplanten Wohnbauflächen im OT Behlitz und die einzige geplante Fläche in Eilenburg im Bereich „Neue Welt“ wurden beibehalten, da ein Mittelzentrum über einen gewissen, wenn auch angesichts der demografischen Entwicklung geringfügigen Entwicklungsspielraum verfügen soll.

Die Bedenken gegenüber der Darstellung von Oberförsterwerder I als Photovoltaikfläche konnten ausgeräumt und somit als geplante Fläche in der Planzeichnung dargestellt werden.

Die Darstellung der Grünlandflächen im Bereich von bisherigen Ackerflächen erfolgte auf der Grundlage der Ziele des Regionalplanes Westsachsen. Als Hintergrund dieser Festlegung ist u.a. die Verminderung von Bodenabschwemmungen bei Hochwasser sowie die Verminderung des Schadstoffeintrages in die Gewässer (bei extensiver Nutzung als

Weideland) zu sehen. Die Regionalplanung geht bei der Umsetzung der Maßnahmen von einvernehmlichen Lösungen mit Landwirtschaftsbetrieben aus. Dem Eigentümer bzw. Bewirtschafter ist es nach jetziger Rechtslage freigestellt, die jeweilige Bewirtschaftungsform innerhalb der gesetzlichen und förderrechtlichen Bestimmungen und den entsprechenden Umweltprogrammen zu wählen. Diese übergeordneten Ziele wurden beim nachgeordneten Flächennutzungsplan teilweise berücksichtigt (Ausweisung von drei Ausgleichsflächen zur Anlage von Dauergrünland). Nach nochmaliger Prüfung durch den Stadtrat wurde eine Änderung vorgenommen. Die östlich von Hainichen gelegene geplante Ausgleichsfläche zur Entwicklung von Grünland wurde gegen Flächen östlich des alten Deiches getauscht. Beide Flächen haben in etwa die gleichen Größenordnungen. Die anderen beiden neu ausgewiesenen Kompensationsflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes am Altwasser „Lübbisch“ sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoller als die östlich von Hainichen. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe des Altwassers „Lübbisch“, schützen die wertvollen Strukturen vor schädlichen Stoffeinträgen und dienen dem Biotopverbund.

Die **Stellungnahmen von Bürgern** spiegelten folgende Hauptprobleme wider:

- Prüfung der Zulässigkeit von Kleintierhaltung im allgemeinen Wohngebiet
- Widerspruch gegen die Umwandlung von Ackerland im Überschwemmungsgebiet von Mulde und Mühlgraben in Grünland
- Umwandlung der Darstellung als Außenbereich in eine geplante Wohnbaufläche im Bereich des „Grünen Fink“
- Forderung zur Darstellung von Außenbereichsflächen als Wohnbauflächen
- Forderung zur Umwandlung von bisher als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen als Mischbauflächen
- Prüfung der Zulässigkeit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Mansberg/Sternwarte
- Hinweise zu Darstellungen im Umweltbericht (Konflikt- und Maßnahmenplanung)
- Forderung zur Herstellung der Verwallung im Bereich der Schlitzung des Altdeichs Hainichen, Gewährleistung eines Hochwasserschutzes für die Ackerflächen eines zehnjährig auftretenden Hochwasserereignisses (HQ 10)

Die Abwägung der Hinweise mit den öffentlichen Belangen auf der Grundlage der gültigen Rechtsnormen führte zu folgenden Ergebnissen:

Kleintierhaltung ist auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der zweite Hinweis ist analog der Behandlung des Hinweises aus der TÖB-Beteiligung zu behandeln. Anstriche 3 bis 6 konnten aus städtebaulichen, rechtlichen und planungsrechtlichen Gründen nicht im Rahmen des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Die Hinweise zum Umweltbericht wurden ebenfalls geprüft und zum überwiegenden Teil im Rahmen der Überarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Die Herstellung der Verwallung zum Schutz der dahinterliegenden Ackerflächen konnte nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung geklärt werden. Dies erfolgte im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans für die Gemarkungen Eilenburg Wedelwitz, Hainichen sowie die Gemarkung Kospa-Pressen keine gravierenden inhaltlichen Probleme zu bewältigen waren. Insgesamt wird der vorliegende Flächennutzungsplan den gesetzlichen und den Vorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.