

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des
Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“
der Großen Kreisstadt Eilenburg

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat am 07.09.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ vom 24.07.2026 mit dem Entwurf der Begründung vom 24.07.2026 einschließlich des Entwurfs des Umweltberichts vom 24.07.2026 gebilligt und deren öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Plans sowie die Fläche für die Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (innerhalb des Flurstücks 9/29 in der Flur 29, Gemarkung Eilenburg) sind aus beiliegendem Lageplan (Anlage) ersichtlich.

Der o.g. Entwurf des B-Plans mit o.g. Entwurf der Begründung einschließlich o.g. Entwurf des Umweltberichts sowie alle umweltrelevanten Stellungnahmen werden vom

02.10.2026 – 06.11.2026

während folgender Dienstzeiten im Bürgerbüro (Erdgeschoss) der Stadtverwaltung Eilenburg (Marktplatz 1, 04838 Eilenburg) öffentlich ausgelegt.

Montag	9:00 bis 13:00 Uhr
Dienstag	9:00 bis 13:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 bis 13:00 Uhr
Donnerstag	9:00 bis 13:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Freitag	9:00 bis 13:00 Uhr
Samstag	9:00 bis 12:00 Uhr (jeder 1. und 3. Samstag des Monats)

Zusätzlich sind der Inhalt dieser Bekanntmachung und die genannten Unterlagen während des o.g. Zeitraums ins Internet, auf der Seite der Stadt Eilenburg (www.eilenburg.de >Rathaus >Bürgerservice>Öffentliche Auslegungen) und der Seite www.buergerbeteiligung.sachsen.de, eingestellt.

Während der o.g. Auslegungsfrist können Anregungen zum Entwurf des B-Plans schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Schriftlich vorgetragene Anregungen sollten die vollständige Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls die vollständige Anschrift des betroffenen Grundstückes/Gebäudes enthalten. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung 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.

Folgende Schwerpunkte an umweltrelevanten Informationen liegen vor:

Boden

Die Beeinträchtigung von gewachsenem Boden ist im Zuge der Umsetzung des B-Plans nicht betroffen. Die Funktion des Bodens als Wasserspeicher wird durch Versickerung und Rückhaltung gefasster Niederschläge im Gelände kompensiert.

Boden/Altlasten

Es liegen historische und orientierende Erkundungen zum Dermatoid Werk und zur Kippe Oberförsterwerder vor.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden durch die Beyer Umwelt Consult GmbH Baugrunduntersuchungen – Bericht vom 29.08.2023 und Boden – und Grundwasseruntersuchungen – Berichte vom 11.12.2023 und 17.10.2023 durchgeführt.

Wasser

Der nördlich gelegene Altarm ist ein Gewässer 1. Ordnung (§9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB), der mit der Mulde verbunden und gemäß § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt ist. Zum konkreten Schutz des Altarms sind im B-Plan 10 m breite Uferrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festzusetzen.

Es ist der Hochwasserschutz für die drei westlich gelegenen gewerblich genutzten Gebäude an der Uferstraße zu berücksichtigen, da diese im Überschwemmungsgebiet der Mittleren Mulde liegen. Diese haben Bestandsschutz und werden entsprechend im B-Plan festgesetzt. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten bauliche und gemäß § 78a WHG sonstige Schutzvorschriften.

Am Altarm/Uferstraße befindet sich die zu erhaltende Grundwassermessstelle (GWM) 05/98.

Niederschlags-/Abwasser

Laut Abwasserentsorgungskonzept des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ gilt für das Plangebiet eine dauerhaft dezentrale Abwasserentsorgung. Für die Entsorgung ist ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System vorzusehen. Gefasste Niederschlagswasser können im Plangebiet dezentral versickert werden. Zur Ableitung von Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung sind individuelle Entsorgungslösungen zu planen.

Flora und Fauna

Im Jahr 2022 erfolgte die Erfassung von Flora und Fauna im Plangebiet. Die Ergebnisse sind in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 26.02.2025 und den Umweltbericht/Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsplanung Sabine Schlenkermann vom 24.07.2026 eingeflossen.

Wald

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich Wald, für den zum überwiegenden Teil eine Ersatzaufforstung innerhalb des Plangebiets und zusätzlich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs (innerhalb des Flurstücks 9/29 in der Flur 29, Gemarkung Eilenburg) erfolgen muss.

Schutzgebiete

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“, die Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung 65E „Vereinigte Mulde und Muldeau“, und das Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“. Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch die vorliegende Planung liegt nicht vor.

Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit/Kultur-/Sachgüter

Aus den möglichen Kontaminationen (Altlasten der industriellen Nutzung) ergeben sich potenzielle Gesundheitsgefahren, die durch an die Wohnfunktion angepasste Sanierungsverfahren entschärft werden müssen.

Immissionen

Durch das Büro akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH wurde die Schallimmissionsprognose vom 25.01.2024 erstellt. Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm vorbelastet.

Zu den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt werden, gehören neben dem Umweltbericht:

- die Stellungnahmen des Landratsamtes Nordsachsen vom 13.02.2023

- die Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen vom 09.02.2023
- die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 08.02.2023
- die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen vom 20.03.2025
- die Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 09.02.2023
- die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ vom 20.02.2023

Umweltbezogene Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

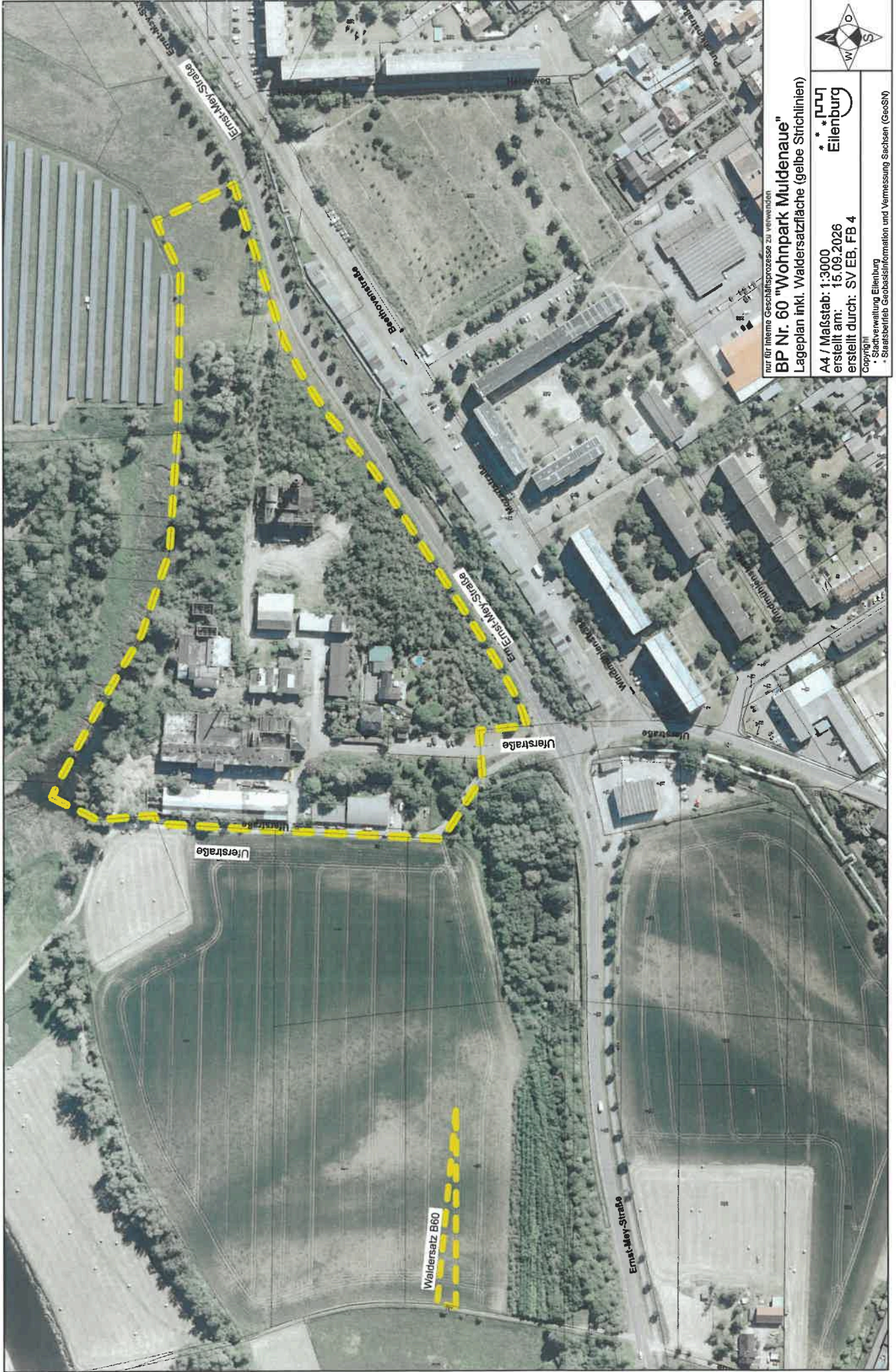
Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. E DSGVO und dem sächsischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit den Planunterlagen ausgelegt bzw. an gleicher Stelle, wie die Planunterlagen ins Internet eingestellt sind.

Eilenburg, 15.09.2026


Scheler
Oberbürgermeister





nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

BP Nr. 60 "Wohnpark Muldenaue"

Lageplan inkl. Waldersatzfläche (gelbe Strichlinien)



A4 / Maßstab: 1:3000

erstellt am: 15.09.2026

erstellt durch: SV EB, FB 4

Copyright: Stadtverwaltung Eilenburg
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

