

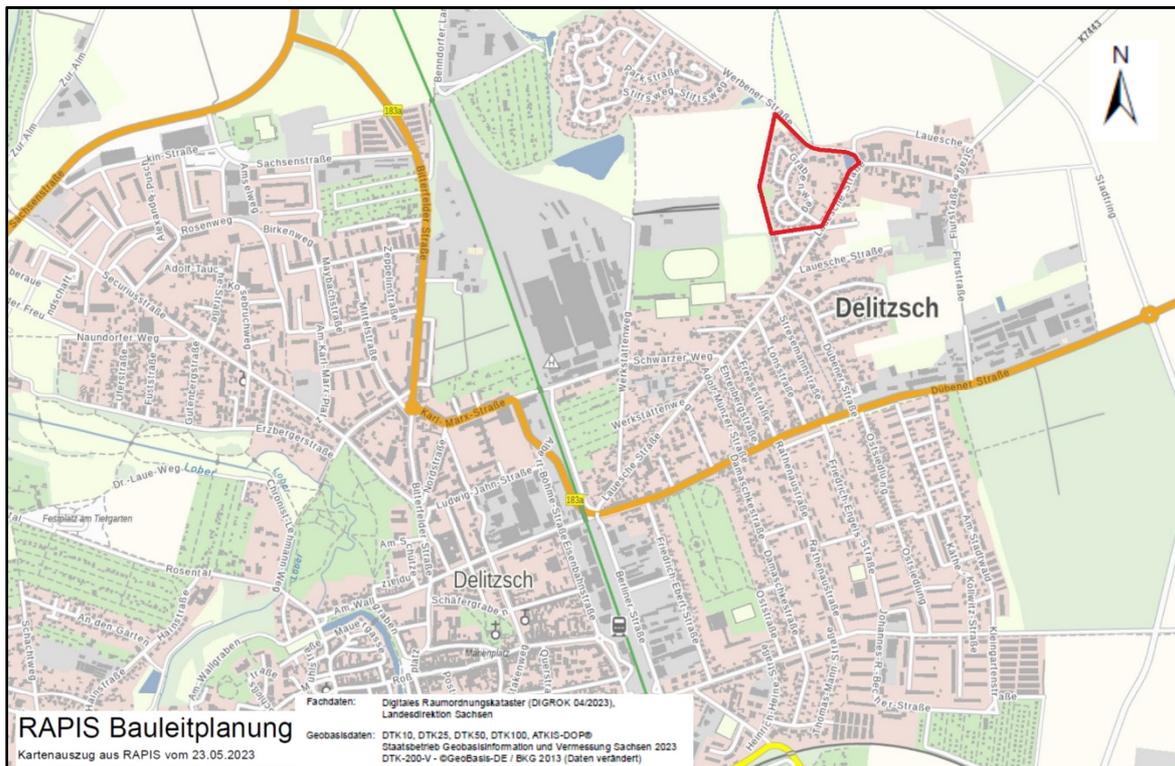
Große Kreisstadt Delitzsch Landkreis Nordsachsen



Bebauungsplan Nr. 34 Wohngebiet „Am Werbener Teich“ 2. Änderung

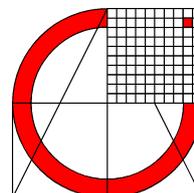
Begründung

Stand 05/2024



Bearbeiter: Messmer Consult
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch
35 053

Projekt-Nr.:
geprüft:



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen.....	3
2.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch.....	3
2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	4
2.3. Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021	4
3. Beschreibung des Plangebietes – Bestandsaufnahme.....	5
3.1. Lage, verkehrliche Anbindung und städtebaulicher Bestand	5
3.2. Größe des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.3. Eigentumsverhältnisse	7
3.4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
3.5. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	7
3.6. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	7
4. Planungsziel und Auswirkungen	7
4.1. Planänderungen.....	7
4.2. Auswirkungen.....	8
4.3. Erschließung	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2. Bauweise	9
5.3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4. Stellplätze, Garagen und Carports	9
5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6. Auswirkungen der Planung	11
6.1. Allgemein	11
6.2. Auswirkung auf den Wohnungsmarkt	11
6.3. Verkehrliche Auswirkung	12
6.4. Auswirkung auf den Haushalt.....	12
6.5. Flächenbilanz	12
7. Plangrundlage	12
8. Bestehende Rechtsverhältnisse	13
9. Hinweise	14
9.1. Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz.....	14
9.2. Altlasten, Ablagerungen	14
9.3. Bodenschutz	14
9.4. Bohrungen	15
9.5. Radonschutz	15
Quellenverzeichnis.....	17

1. Erfordernis der Planung

Die Große Kreisstadt Delitzsch hat sich in den vergangenen Jahren, nicht zuletzt aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den prosperierenden Oberzentren Halle/Saale (ca. 30 km westl. Richtung) und Leipzig (ca. 25 km südl. Richtung), zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Die stetige Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland, insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken, kann gegenwärtig jedoch mangels verfügbarer Bauflächen nicht mehr adäquat bedient werden. Mit der Ansiedlung des Großforschungszentrums „Center for the Transformation of Chemistry“ (CTC) mit geplanten ca. 1.000 Beschäftigten wird zudem die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen.

Das bereits bestehende Wohngebiet „Am Werbener Teich“ soll verdichtet werden. Die ca. mittig befindliche private Grünfläche soll als Wohnbaufläche entwickelt und die Grünfläche verlagert werden. Da dies ein wesentlicher Eingriff in die bereits im Jahr 1997 getätigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 – Wohngebiet „Am Werbener Teich“ ist, ist der Bebauungsplan den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und als 2. Änderung der Satzungsreife zuzuführen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Schaffung von Flächen für Wohnen wird die Stadt Delitzsch in ihrer mittelzentralen Funktion gestärkt, den Ansiedlungswünschen Bauwilliger Rechnung getragen und in letzter Konsequenz ein mögliches Ausweichen dieser Zielgruppe auf dezentrale Standorte im Delitzscher Umland zuvorgekommen.

In der Folge handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung samt Lückenschluss, die gegenüber einer Baugebietsentwicklung auf der „grünen Wiese“ unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten klar zu befürworten sind.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch

Für die Große Kreisstadt Delitzsch liegt mit Datum vom 06.07.2004 ein genehmigter, rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landratsamt Nordsachsen mit Bescheid vom 12.03.2024 genehmigt.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der darin integrierte Spielplatz ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Der als Biotopschutz festgesetzte Werbener Teich wird von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die angestrebten Entwicklungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Erweiterung der Wohnbaufläche entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 2004 und sind mit der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konform (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Delitzsch ist im System der zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2013) als Mittelzentrum eingestuft. Die zentralen Orte sollen u.a. als attraktive Standorte für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Flächen im Freiraum begrenzt werden. In Anlehnung an die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes ist der Nachverdichtung von Gebieten der Vorrang zu geben.

Durch die Revitalisierung der brachliegenden privaten Grünfläche wird ferner dem Ziel Z 2.2.1.7 des LEP 2013 entsprochen, wonach brachgefallene Flächen zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Die hohe Nachfrage nach Grundstücken unterstreicht die Bedeutung des Standortes als lukrativer Bauplatz.

Mit der Aktivierung der innerhalb des Wohngebietes befindlichen brachliegenden Grünfläche als Wohnbaufläche wird dem Ziel Z 2.2.1.9 des LEP 2013 entsprochen, wonach eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Entsprechend des Grundsatzes G 2.2.2.2 des LEP 2013 sollen Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch diesem Grundsatz wird durch die Überplanung der privaten Grünfläche entsprochen.

Im Ergebnis steht die Planungsabsicht der Stadt Delitzsch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013.

2.3. Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 (Gesamtfortschreibung des Regionalplanes West Sachsen 2008)

„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“ (Quelle: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021).

Delitzsch liegt gemäß des Regionalplanes West Sachsen auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Berlin. Damit kommt der Stadt Delitzsch als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung bei der Raumordnung und Siedlungsentwicklung zu. Der Bauflächenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden und dem Anspruch an attraktive, zeitgemäße Wohnverhältnisse. Aufgrund der geringen Entfernung und der verkehrsgünstigen Anbindung zum Oberzentrum Leipzig gewinnt Delitzsch als Wohnstandort immer mehr an Bedeutung.

Durch die Verdichtung des bereits bestehenden Wohngebietes wird dem Ziel Z 2.2.1.1 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2021 entsprochen, wonach die *„Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke ... auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden“* soll. Die Revitalisierung der Brachfläche innerhalb der Wohnbaufläche schafft zusätzlichen Wohnraum, ohne weitere Flächen neu erschließen zu müssen.

Außerdem wird durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eine vielseitige Bebauung ermöglicht, die dem Ziel Z 2.2.1.4 Rechnung trägt und *„der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst“* ist.

3. Beschreibung des Plangebietes - Bestandsaufnahme

3.1. Lage, verkehrliche Anbindung und städtebaulicher Bestand

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Delitzsch. Es wird im Norden durch die Werbener Straße und im Osten durch die Lauesche Straße samt anliegender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Stadt Delitzsch

verkehrliche Anbindung des Plangebietes:

Das Plangebiet ist über die Lauesche Straße und den Stadtring an die Bundesstraße 183 a und 184 angeschlossen. Die Bundesstraße B183a verbindet das Gebiet in westlicher Richtung mit der Bundesstraße 100 und im weiteren Verlauf mit der Autobahn 9 (Berlin – München). Die Bundesstraße 184 verbindet das Gebiet in südlicher Richtung mit der Bundesstraße 2 und der Autobahn 14 (Dresden-Magdeburg).

Die beiden Bahnhöfe der Großen Kreisstadt Delitzsch, der Untere und der Obere Bahnhof, befinden sich östlich des historischen Stadtkerns, etwa 1,6 km vom Plangebiet entfernt. Durch den Oberen Bahnhof ist die Große Kreisstadt Delitzsch über die S-Bahnlinie „S9“ an die Städte Halle (Saale) in westlicher Richtung und Eilenburg in östlicher Richtung angebunden. Durch den Unteren Bahnhof erfolgt über den Regionalexpress „RE13“ und die S-Bahnlinie „S2“ eine Verbindung nach Magdeburg/ Dessau/ Bitterfeld und Lutherstadt Wittenberg im Norden sowie nach Leipzig im Süden. Die weitere Nahverkehrsanbindung erfolgt über die in Delitzsch verkehrenden Buslinien der Nordsachsen Mobil GmbH. Nahe gelegene Haltestellen sind die des „Citybus C“ in der Laueschen Straße direkt am Wohngebiet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandenen Wohnstraßen „Gartenstraße“ und „Grabenweg“.

3.2. Größe des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden aufgeführten Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34:

Gemarkung Delitzsch, Flur 15: Flurstück 56/1, 56/2, 57/2, 57/4, 60/1, 60/2, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4, 65, 70/1, 72/1, 72/2, 72/4, 72/6, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/13, 72/14, 72/15, 72/16, 72/17, 72/18, 72/19, 72/20, 72/21, 72/22, 72/23, 72/24, 72/25, 72/26, 72/27, 72/28, 72/29, 72/30, 72/31, 72/32, 72/33, 72/34, 72/35, 72/36, 72/37, 72/38, 72/39, 72/40, 72/45, 72/46, 72/47, 72/48, 72/49, 72/50, 72/51, 72/52, 72/53, 72/54, 72/55, 72/56, 72/56, 72/57, 72/58, 72/59, 72/60, 72/61, 72/62, 72/63, 72/64, 72/65, 72/66, 72/67, 72/68, 72/69, 72/70, 72/71, 72/72, 72/73, 72/74, 72/75, 72/81, 72/82, 72/83, 72/84, 72/85, 72/86, 72/87, 72/88, 72/89, 72/90, 72/92, 72/93, 72/94, 72/95, 72/104, 72/105, 72/106, 72/107, 72/108, 72/109, 72/110, 72/111, 128/57, 129/58, 178/57, 179/59, 180/59, 181/59, 182/71, 198/72, 199/71, 219, 220 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 25 und 54.



Abbildung 3: Flurstückkarte des Plangebietes (ohne Maßstab)
Quelle: RAPIS 05/2023 (<https://rapis.sachsen.de/>)

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der wesentlichen Planänderung betroffenen Grundstücke 62/1 und 63/1 befinden sich im Eigentum eines privaten Investors.
Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen.

3.4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Wohngebiet „Am Werbener Teich“ ist entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes entwickelt. Alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind bebaut.

Die ca. mittig liegende private Grünfläche soll ebenfalls als Wohnbaufläche entwickelt werden, um als Lückenschluss das Baugebiet zu verdichten.
Als brach liegende Privatfläche ist die Grünfläche für die Bewohner des Wohngebietes nicht nutzbar.

3.5. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

3.6. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes.

4. Planungsziel und Auswirkungen

4.1. Planänderungen

4.1.1. Änderungen im Bereich der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche auf den Flurstücken 62/1 und 63/1 soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei an den Festsetzungen der westlichen Baufelder. Das Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 72/74, 64/5, 64/4 und 72/75 wurde neu geordnet.

Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes sowie durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

4.1.2. Änderungen in den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes

Im Zuge der 2. B-Plan-Änderung wurden einige Festsetzungen aus dem Jahr 1997 den aktuellen Gesetzgebungen und Gegebenheiten angepasst.

So erfolgte eine Verschiebung der Baugrenze im westlichen Plangebiet, die jedoch keinen Einfluss auf die Größe der Bauflächen hat. Für die offene Bauweise gibt es keine Einschränkung mehr auf die Gebäudelänge. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wurde verzichtet, die bauliche Höhe ist durch die festgesetzte Gebäudehöhe beschränkt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden den zeitgemäßen Gegebenheiten angepasst. Auf eine Festsetzung von Pflanzstandorten wurde ebenfalls verzichtet, die Anzahl der vorzunehmenden Pflanzungen bleibt jedoch bestehen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls aufgelockert. Auf eine Festsetzung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, der Anlage von Außenantennen

sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen wurde verzichtet. Die Festsetzungen zu den Dachformen und -gestaltungen sowie zu den Einfriedungen wurden aufgelockert.

4.2. Auswirkungen

Mit der Bebauung der privaten Grünfläche und Gestaltung und Aufwertung der Randflächen wird das Erscheinungsbild aufgewertet. Zusätzlich kann weiterer Wohnraum geschaffen werden. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine mehrgeschossige Bauweise, die jedoch höhenmäßig nicht aus der umliegenden Bebauung herausragt.

Mit der Streichung einiger Festsetzungen ist den Anwohnern und Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsspielraum gegeben, was die Attraktivität des Wohngebietes erhöht.

4.3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen. Die Verkehrswege sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Die zusätzlich geplante Wohnbaufläche ist über einen festgelegten Zufahrtsbereich erreichbar. Die Fläche zwischen Grundstückszufahrt und öffentlicher Straße ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Damit ist eine Erschließung der Wohnbaufläche gesichert.

Um die Belastung für das Abwassersystem zu begrenzen, ist die Ableitung von Oberflächenwasser nur bis max. 2 l/(s·ha) bezogen auf die Baufläche erlaubt. Zur Unterstützung dieser Maßnahme ist eine Regenwasserzisterne von mind. 3 m³ vorgeschrieben.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Flurstücken 62/1 und 63/1 ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen. Damit wird das bestehende Regenwassernetz nicht zusätzlich belastet.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)

WA 1 und WA 2

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6

WA 3

Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

Geschossflächenzahl (GRZ) 0,4

Höhenlage der Baukörper

Die zulässige Firsthöhe wird festgelegt durch die Höhe der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Dachs.

Maximale Firsthöhen (FH) in den jeweiligen Baufeldern:

WA 1 und WA 3 11.00 m

WA 2 12.00 m

Als Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt.

Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Baugrundstücks, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen durch Anlagen gem. § 12 BauNVO (wie Stellplätze, Garagen, Carports) und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht überschritten werden.

Dies gilt auch für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Keller).

5.2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für alle allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5.3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO sowie § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12, 14 und 21a BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO) definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1,00 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite, bzw. Gebäudelänge erfolgen.

Anlagen nach § 12 BauNVO sowie Anlagen nach § 14 BauNVO einschließlich notwendiger Zuwegungen und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.4. Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (2) BauNVO).

5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung

Zulässige sind folgende Dachformen:

Satteldächer	SD
Walmdächer	WD
Krüppelwalmdach	KWD

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°.

5.5.2. Einfriedungen

Folgende Grundstückseinfriedungen sind zugelassen:

zu den öffentlichen Verkehrsflächen Zäune und Hecken zwischen 0,8 und 1,0 m Höhe
Die Höhen sind bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante.

Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücke in einer Breite von 15 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.

Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich erachtet wird, sind zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse sowie zur Sicherung eines harmonischen Straßenbildes und zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen Einfriedungen nur eingeschränkt zulässig. Es kann aber auch auf jegliche Einfriedung verzichtet werden. Zu den Nachbargrundstücken werden keine Einschränkungen gemacht. Auf eine Regelung der Ausführung der Einfriedung wird bewusst verzichtet, damit die Bauherren mehr Gestaltungsspielraum haben.

5.5.3. Schalltechnische Auflagen

Es sind vorbeugende Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Als passiver Schallschutz werden Schallschutzfenster Klasse 2 entlang der Laueschen Straße und der Werbener Straße vorgesehen. Bei Überschreitung der Fensterfläche von mehr als 60 % der Außenwandfläche sind bei Immissionsorten mit 68 db(A) Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

Entsprechend der vorhandenen Schallimmissionsprognose werden in den ausgewiesenen Baufenstern X1 - X11 folgende Festsetzungen zur Lärminderung vorgeschrieben:

- Anordnung schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den Straßen- und Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseiten.
- Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) in Richtung Straße sind auszuschließen.

5.5.4. Oberflächenwasser

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Regenwasserentwässerung soll zum einen über Zisternen auf den einzelnen Grundstücken gesammelt werden und der Rest über den im Westen befindlichen natürlichen Wassergraben abgeführt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Flurstücken 62/1 und 63/1 ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

5.5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Gestaltung des Wohngebietes. Die Standorte der Baumpflanzungen wurden nicht mehr festgesetzt. Somit entsteht mehr individueller Spielraum für die Grundstückseigentümer. Die Bestandsbäume unterliegen den Festlegungen der Baumschutzsatzung.

Die Pflanzliste wurde gemäß aktueller Vorgaben für einheimische Pflanzungen angepasst. Damit wurde klimatischen Veränderungen und Schädlingsbefall Rechnung getragen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Allgemein

Die bestehende, brach liegende Grünfläche wird als Wohnbaufläche festgesetzt. Damit integriert sich die Bebauung in das bestehende Wohngebiet.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Im vorliegenden Umweltbericht des Büros Viresco, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Claudia Neugebauer vom Mai 2024 wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Umweltzustandes nach Umsetzung des Bebauungsplanes einem städtebaulich geordneten und ausreichend durchgrüntes Wohngebiet entspricht.

Die u.a. durch die zusätzliche Versiegelung der Grünfläche erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung des Büros Viresco, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Claudia Neugebauer vom Mai 2024 ermittelt. Die festgesetzten Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie die weitgehende naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen bilden dabei einen Teil der Maßnahmen. Weitere erforderlichen Maßnahmen, die nicht im Baugebiet umgesetzt werden können, werden durch externe Maßnahmen kompensiert. In der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurden 3.0070 Werteinheiten bezogen auf ein Hektar ermittelt. Geplant ist der Erwerb von 30.070 Ökopunkten z.B. von einer im Kataster des Landkreises Nordsachsen eingetragenen Maßnahme. Konkrete Abstimmungen dazu finden gegenwärtig zwischen dem Bauherrn und Veräußerern von Ökopunkten statt.

6.3. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung weiterer erschlossener Baugrundstücke für den Wohnungsbau wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnraum entsprochen.

Die zugelassene Mehrgeschossigkeit ermöglicht die Entstehung neuer, energetisch hochwertiger Wohnungen mit modernen Grundrissen. Diese Wohnungen werden größtenteils barrierefrei ausgeführt.

Mit der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur werden keine neuen öffentlichen Lasten entstehen. Da alle Haupterschließungen direkt am geplanten Bau Feld anliegen, werden die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen bestmöglich genutzt.

6.4. Verkehrliche Auswirkung

Auf Grund der Ortsrandlage und der Nähe zu dem überregionalen Straßennetz (B 183a und B 184) ist zu erwarten, dass sich der Verkehr in Richtung Leipzig nur nach außen bewegt. Durch die neue Anbindung der Innenstadt mit Geh- und Radwegen wird der neuen Verkehrsmobilität Rechnung getragen. Die Nähe der Innenstadt stützt die verkehrstechnische Anbindung mittels Geh- und Radwegen. Durch die Anzahl der neuen Bewohner entsteht nur eine geringe zusätzliche Belastung für die Stadt.

6.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Delitzsch.

6.6. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	66.386 m ²	100,00 %
Bestand		
Allgemeines Wohngebiet	46.370 m ²	
Verkehrsflächen	5.094 m ²	
öffentliche Grünflächen	2.930 m ²	
private Grünflächen	10.508 m ²	
Versorgungsanlagen	25 m ²	
Wasserfläche	1.456 m ²	
Planung		
Allgemeines Wohngebiet	49.612 m ²	
Verkehrsflächen	5.094 m ²	
öffentliche Grünflächen	2.930 m ²	
private Grünflächen	7.266 m ²	
Versorgungsanlagen	25 m ²	
Wasserfläche	1.456 m ²	

7. Plangrundlage

Als zeichnerische Grundlage dienen die Geobasiskarten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2023).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortsgrenzen der Stadt Delitzsch.

Tabelle 2 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	27.04.2023
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	11.05.2023
3. Beschluss über die Billigung und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 1 BauGB	-- --
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB	--
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)	§ 3 Abs. 1 BauGB	-- bis --
6. Beschluss über die Billigung und erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und zur begrenzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	-- --
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	-- bis --
8. Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	--
9. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 1 Abs. 7 BauGB	--
10. Information der Bürger, der Nachbargemeinden, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über die Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	--
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	--
12. Anzeige beim Landratsamt Nordsachsen	§ 10 Abs. 2 BauGB	--
13. ortsübliche Bekanntmachung	§ 10 Abs. 3 BauGB	--

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes am Tage der Bekanntmachung		--
--	--	----

9. Hinweise

9.1. Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

9.2. Altlasten, Ablagerungen

Das Auffinden von bisher unbekanntem Abfalllagerungen, Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG ist unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen - Umweltamt anzuzeigen.

9.3. Bodenschutz

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

- Gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.
- Gemäß § 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind nicht verwertbare Massen zu beseitigen.
- Eine Ablagerung kontaminationsfreier Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.
- Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- Gemäß § 4 (Abs. 1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung, die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
- Nach § 15 (1/3) BBodSchG) in Verbindung mit § 10 (2) SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsmäßige Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens.
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieseinlage als Basisfläche.
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Empfehlungen:

- Freihaltung der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Devastierung (gem. § 9 (1) Punkt 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften
18300 „Erdarbeiten“
18915 „Bodenarbeiten“
18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 1 SächsABK) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBosSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – ist einzuhalten.
- Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

9.4. Bohrungen

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

9.5. Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt außerhalb eines festgesetzten Radonvorsorgegebietes, aber nach derzeitigen Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Einschätzungshilfe zu verstehen ist.

Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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 wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Aufgestellt: Messmer Consult

Delitzsch, den 30. Mai 2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Normen/Literatur

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I S. 153)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

SächsBO: Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

SächsNatSchG: Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

SächsLPlIG: Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Sächsisches Landesplanungsgesetz) in der Fassung vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013): vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Leipzig-West Sachsen: vom 16. Dezember 2021

PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

ROG: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)