

## Amtliche Bekanntmachung der Stadt Delitzsch

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Am Werbener Teich“, 2. Änderung im Internet

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 26.06.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Am Werbener Teich“, 2. Änderung gebilligt und die frühzeitige der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.



Karte: Landesvermessungsamt Sachsen (06/2024); genordet, o. M., räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### Planungsanlass, Planungsziel u. maßgebliche Änderungen zur Bestandsplanung:

Die etwa mittig liegende private Grünfläche auf den Flurstücken 62/1 und 63/1 soll als Wohnbaufläche entwickelt werden, um als Lückenschluss das Baugebiet zu verdichten. Der Planungsanlass geht auf einen hinter dem Verfahren stehenden Investor zurück, der zum derzeitigen Verfahrensstand nicht namentlich genannt werden möchte. Die Bebauung der Grundstücke ist, hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Umgebung entsprechend geplant. Sämtliche planungs- und

bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden sich folglich an den Festsetzungen der westlichen umgebenden Baufelder orientieren. Im Gegensatz zur Bestandssituation entfällt die auf den Flurstücken 62/1 und 63/1 festgesetzte private Grünfläche zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes. Das Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 72/74, 64/5, 64/4 und 72/75 wird neu geordnet. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sollen durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes sowie durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Im Zuge der 2. B-Plan-Änderung sollen einige Festsetzungen aus dem Jahr 1997 den aktuellen Gesetzgebungen und Gegebenheiten angepasst werden. So erfolgt eine Verschiebung der Baugrenzen im westlichen Plangebiet (Anpassung an die tatsächliche Ist-Situation), die jedoch keinen Einfluss auf die Größe der Bauflächen hat. Für die offene Bauweise wird es keine Einschränkungen mehr in Bezug auf die Gebäudelänge geben. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird bewusst verzichtet, die bauliche Höhe ist künftig durch eine festgesetzte Gebäudehöhe beschränkt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden den zeitgemäßen Gegebenheiten angepasst. Auf eine Festsetzung von Pflanzstandorten wird ebenfalls verzichtet, die Anzahl der vorzunehmenden Pflanzungen bleibt jedoch bestehen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit ebenfalls eine Auflockerung erfahren: So soll auf eine Festsetzung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, der Anlage von Außenantennen sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen verzichtet werden. Die Festsetzungen zu den Dachformen und -gestaltungen sowie zu den Einfriedungen werden aufgeweicht.

Größe und Lage des Plangebietes:

Der Bebauungsplan Nr. 34 - 2. Änderung befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Delitzsch und umfasst eine Fläche von ca. 66.386 m<sup>2</sup>. Sein Geltungsbereich 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. Das Wohngebiet „Am Werbener Teich“ ist entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes entwickelt. Alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind bebaut.

Die nachfolgenden aufgeführten Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 - 2. Änderung: 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.

Die von der wesentlichen Planänderung betroffenen Flurstücke 62/1 und 63/1 (private Grünflächen) befinden sich im Eigentum eines privaten Investors.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Arten verfügbarer Umweltinformationen:

Die u. a. durch die zusätzliche Versiegelung der privaten Grünfläche (Flurstücke 62/1 und 63/1) 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 einen 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 hinter dem Verfahren stehenden Investor und Veräußerern von Ökopunkten statt.

Schutzgut	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltinformation
Tiere und Pflanzen	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.1)	Angaben zum Vorhandensein von Tieren bzw. Tierarten, zum Artenschutz und zu Vermeidungsmaßnahmen, Angaben zur Biotopausstattung und zum Biotopwert sowie zur Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung

	Artenschutzgutachten mit Habitatpotenzialanalyse – Peter-Christian Quetz, Dipl.- Biol. Gutachten Ökologie Ornithologie, April 2024	Erfassung möglicher Habitatstrukturen bzw. Niststätten und Quartiere sowie des (potenziellen) Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen bzw. Tierarten
	Erfassung Zauneidechsen und Habitatbeurteilung, Baumbestand – BioCart Ökologische Gutachten Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, vom 17.05.2024	Erfassung Zauneidechse und vorl. Habitatbeurteilung
	Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung	Biotopbewertung
Boden	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.2)	Aussage zu Altlastenverdachtsflächen, Bewertung der Bodenteilfunktionen und Bodenempfindlichkeit, Darstellung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion
Wasser	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.3)	Information zur Grundwasserschutzfunktion, zur Abflussregulation und zum Niederschlagsabfluss
Luft und Klima	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.4)	Angaben zu Klimaverhältnissen und zur Lufthygiene und Luftschadstoffemission
Landschaft	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.5)	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
FFH- und Vogelschutzgebiete	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.6)	Bestandsanalyse
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.7)	Angaben zu Nutzungsstrukturen und Erholung sowie Lärm
Kultur- und Sachgüter	Umweltbericht vom 23.05.2024 (Kapitel 4.8)	Angaben zu baulichen Denkmalschutz u. archäologischen Kulturdenkmalen
Immissionen	Begründung – Kapitel 5.5.3	Schalltechnische Auflagen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Zeitraum und Informationen zur Einsichtnahme:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Am Werbener Teich“, 2. Änderung einschließlich Begründung, Umweltbericht sowie weiteren relevanten Anlagen erfolgt zu jedermanns Einsicht

**vom 09.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024**

zu den angegebenen Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude II, Schloßstraße 30, im Sachgebiet Bauordnung / Stadtplanung, Zimmer 3.14: Montag, Mittwoch und Donnerstag: 8:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr, Dienstag: 8:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr und Freitag: 8:30 bis 12:00 Uhr.

Die Planungsunterlagen können während des Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Stadt Delitzsch unter [www.delitzsch.de/bauleitplanung](http://www.delitzsch.de/bauleitplanung) sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können am Auslegungsort Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen zum Entwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers / der Verfasserin enthalten. Nicht fristgerecht abgegebene Hinweise, Anregungen und Bedenken können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Die Schritte der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB werden gem. i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt.

Delitzsch, 22. Juli 2024



Dr. Wilde  
Oberbürgermeister