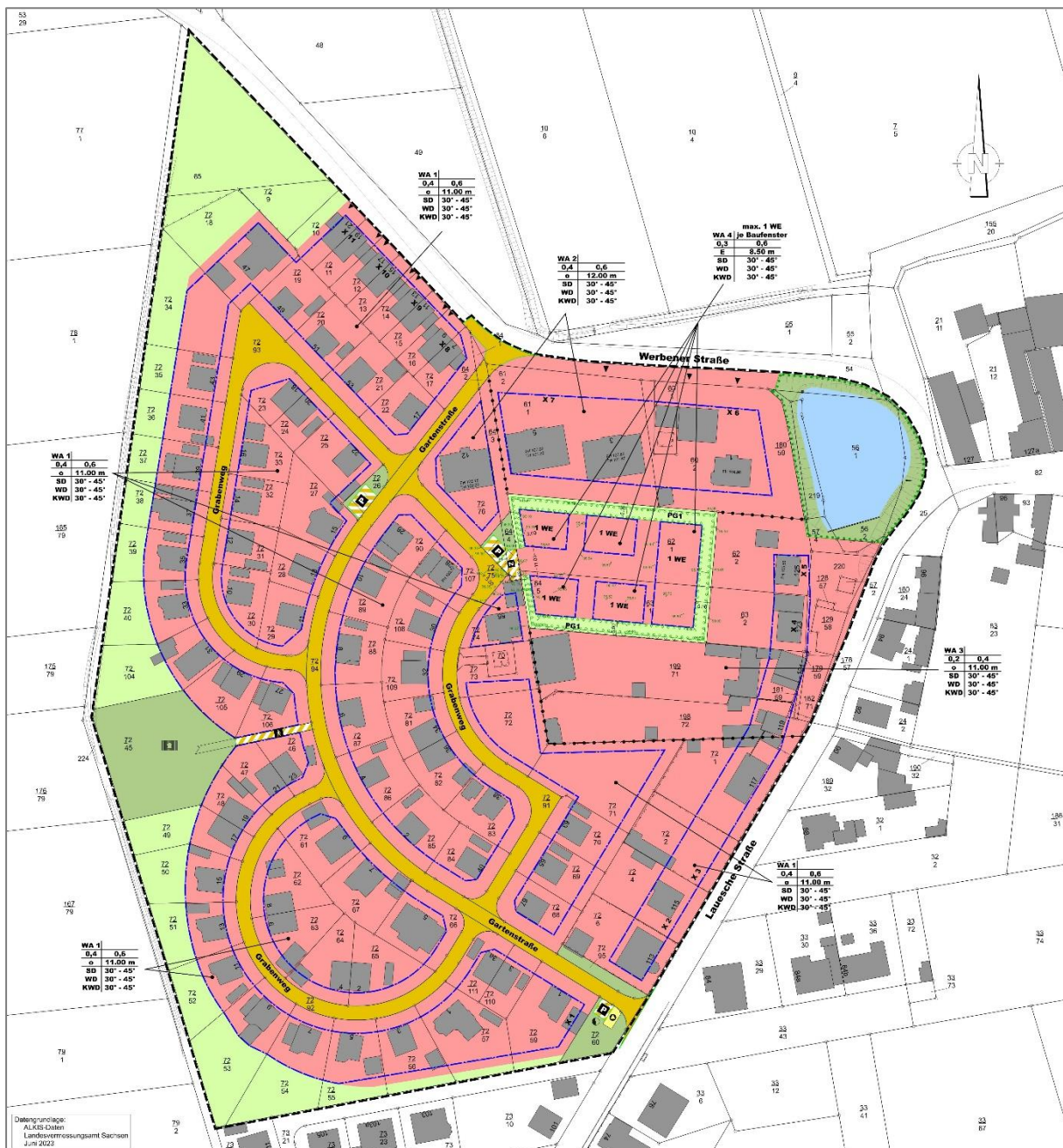


Amtliche Bekanntmachung der Stadt Delitzsch

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

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

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 27.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Am Werbener Teich“, 2. Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen (06/2024); genordet, o. M., räumlicher 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. 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, innerhalb dessen künftig maximal fünf Einzelhäuser entstehen werden. Das Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 72/74, 64/5, 64/4 und 72/75 wird neu geordnet.

Im Zuge der 2. B-Plan-Änderung sollen ferner Festsetzungen der 1. Änderung 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 m². 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.

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 befinden sich im Eigentum eines privaten Investors.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Arten verfügbarer Umweltinformationen:

Die 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 Februar 2025 nach Überarbeitung der Planung erneut ermittelt. Die festgesetzten Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (u.a. in den festgesetzten privaten Grünflächen) sowie die weitgehende naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen bilden den Maßnahmenkern zur Kompensation. Weitere Maßnahmen, etwa in Form einer externen Kompensation, sind als Ergebnis der aktualisierten Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung nicht (mehr) notwendig.

Schutzgut	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltinformation
Tiere und Pflanzen	Umweltbericht vom 27.02.2025 (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,	Erfassung Zauneidechse und vorl. Habitatbeurteilung

	Baumbestand – BioCart Ökologische Gutachten Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, vom 17.05.2024	
	Artenschutzgutachten zum Vorkommen der Zauneidechse – BioCart Ökologische Gutachten Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, vom 15.11.2024	Erfassung Zauneidechse und anderer Reptilienarten
	Eingriffs-/Ausgleich- Bilanzierung von 02/2025	Biotopbewertung
Boden	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.2)	Aussage zu Altlastenverdachtsflächen, Bewertung der Bodenteilfunktionen und Bodenempfindlichkeit, Darstellung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion
Wasser	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.3)	Information zur Grundwasserschutzfunktion, zur Abflussregulation und zum Niederschlagsabfluss
Luft und Klima	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.4)	Angaben zu Klimaverhältnissen und zur Lufthygiene und Luftschadstoffemission
Landschaft	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.5)	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
FFH- und Vogelschutzgebiete	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.6)	Bestandsanalyse
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.7)	Angaben zu Nutzungsstrukturen und Erholung sowie Lärm
Kultur- und Sachgüter	Umweltbericht vom 27.02.2025 (Kapitel 4.8)	Angaben zu baulichen Denkmalschutz u. archäologischen Kulturdenkmalen
Immissionen	Begründung – Kapitel 5.5.3	Schalltechnische Auflagen

Öffentliche Auslegung - Zeitraum und Informationen zur Einsichtnahme:

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

vom 22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025

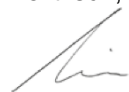
digital auf der Internetseite der Stadt Delitzsch unter www.delitzsch.de/bauleitplanung sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de.

Ferner können die Planungsunterlagen in o.g. Zeitraum zu nachfolgend angegebenen Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude II (Technisches Rathaus), Schloßstraße 30, 04509 Delitzsch, im Sachgebiet Bauordnung / Stadtplanung, Zimmer 3.14, eingesehen werden: 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.

Während der Auslegungsfrist können Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs bzw. weiterer relevanter Planungsunterlagen schriftlich (analog und digital) 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 Beteiligung nach § 3 (2) BauGB, 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt.

Delitzsch, 28. März 2025



Dr. Wilde
Oberbürgermeister