

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Stadtplanung/Bauordnung
Bearbeiter: Herr Fischer

Drucksache-Nr. 64-26

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
TA	08.09.26		X				
STR	24.09.26	X					

TA	VWFA	Stadtrat
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde: nach Zustimmung durch STR, Genehmigung durch untere Bauaufsichtsbehörde
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: Baugesetzbuch (BauGB)

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:

Unterschrift Amtsleiter

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG OR Schenk.	Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	Amt/SG 80	Amt/SG	AL 30	AL 20	BMin
x	x	x	x	x	x	x	x	x

Wohnbauvorhaben "Flst. 43/32, Flur 5, Gemarkung Schenkenberg" Zustimmung des Stadtrates Delitzsch gem. § 36a BauGB ("Bauturbo")

Der Stadtrat beschließt:

1. die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB zum Bauvorhaben „Neubau einer Reihenwohnanlage mit 5 Wohneinheiten“ auf dem Grundstück „Flst. 43/32, Flur 5, Gemarkung Schenkenberg“ auf Grundlage des § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau - „Bauturbo“).
2. Die Zustimmung nach Ziffer 1 ergeht unter der aufschiebenden Bedingung, dass zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag rechtsverbindlich geschlossen wird. Gegenstand des Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Kosten für die Errichtung eines fehlenden Fußweges zur verkehrssicheren Anbindung des Grundstückes an das bestehende Gehwegenetz zu übernehmen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die Zustimmung nach Ziffer 1 wird am Tage des beidseitigen Vertragsschlusses wirksam.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 4
--------------------------------	---------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 24.09.2026	Legende
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR SKS TA VWFA
							Stadtrat Schule, Kultur, Soziales Technischer Ausschuss Verwaltungs- und Finanzausschuss

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 2
64-26		

Begründung/Sachdarstellung:

Ausführungen zum Bauvorhaben „Neubau einer Reihenwohnanlage mit 5 Wohneinheiten“:

Der Bauherr plant auf dem neugebildeten „Flurstück 43/32, Flur 5, Gemarkung Schenkenberg“ die Errichtung einer Reihen(haus)wohnanlage mit 5 Wohneinheiten.

Das „Flurstück 43/32, Flur 5, Gemarkung Schenkenberg“ befindet sich im Delitzscher Ortsteil Rödgen, östlich der Rödgener Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Pferdesportzentrum.

Das zu bebauende Grundstück grenzt, wie zuvor genannt, an die Rödgener Straße an, bei der es sich um eine öffentliche Straße im Sinne des § 2 SächsStrG handelt. Die straßenrechtliche Erschließung des Grundstückes ist somit gewährleistet. Weitere darüber hinausgehende Nachweise über die Möglichkeit des Anschlusses des Vorhabens an die bestehende technische Infrastruktur liegen dem bei der Stadtverwaltung Delitzsch eingereichten Antrag auf Baugenehmigung bei.

Das Vorhaben soll über eine bauliche Tiefe von etwa 9,60 m und eine Gesamtbreite von etwa 35,4 m verfügen. Da das Vorhaben eine Gesamtbreite von 50 m unterschreitet und seitliche Abstände zu den Nachbargrundstücken (von mind. 3,00 m) einhalten werden, ist es planungsrechtlich der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen. Da gemäß Antrag auf Baugenehmigung keine späteren Teilungen des bestehenden Flurstückes geplant sind, handelt es sich bei der Reihenwohnanlage planungsrechtlich um ein Einzelhaus mit fünf Wohnungen (als Unterkategorie der offenen Bauweise).

Die zu errichtenden fünf Wohnungen werden nach Angaben des Bauherren über eine durchschnittliche Wohnfläche von je 112,40 m² verfügen. Vorgesehen sind je Wohnung zwei PKW-Stellplätze, insgesamt also zehn Stellplätze (gem. § 6 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG hat der Bauherr folglich dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird), ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradabstellraum, Terrassen sowie Frei- bzw. Grünflächen.

Die Wohnanlage soll künftig mit Pultdächern versehen werden, deren maximale Höhe mit ca. 6,78 m über OK Gelände angegeben wird. Die beabsichtigte bauliche Höhe entspricht somit den in der Umgebung vorhandenen baulichen Höhen.

Der Antrag auf Baugenehmigung ging bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Delitzsch am 04. Juni 2026 ein. Die Erteilung oder Nicht-Erteilung der Baugenehmigung hat, nach einer angezeigten Verlängerung der Entscheidungsfrist, bis zum 15. November 2026 zu erfolgen. Die untere Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Delitzsch benötigt die gemeindliche Entscheidung (Zustimmung oder Ablehnung) durch den Stadtrat bis spätestens 02. Oktober 2026.

Bauordnungs- und planungsrechtliche Einschätzung zum Bauvorhaben:

Das in Rede stehende Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ferner befindet sich das Vorhaben außerhalb eines Bebauungszusammenhangs, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB beurteilt. Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB handelt, wäre

	Seite 2 von 4
Dr. Wilde Oberbürgermeister	

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 3
64-26		

das Vorhaben bisher planungsrechtlich unzulässig gewesen.

Nach der Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt ist am 30.10.2025 das durch die Bundesregierung beschlossene „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten. Das Gesetz ist Teil einer umfassenden Novelle des Baugesetzbuches und findet häufig unter dem Begriff „Bauturbo“ Erwähnung. Als „Bauturbo“ oder „Wohnungsbau-Turbo“ werden alle Normen des vorgenannten Gesetzes bezeichnet, die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffen.

Maßgeblich für den konkreten Fall ist der neu eingeführte § 246 e BauGB. Hiernach kann künftig mit Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden. Abweichungen sind möglich, wenn sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und folgenden Zwecken dienen:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, - der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder
2. vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschl. einer erforderlichen Änderung o. Erneuerung.

Für Vorhaben im Außenbereich gilt: Zuvor aufgeführte Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn die Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 BauGB (Flächen innerhalb eines B-Plans) oder nach § 34 BauGB (Flächen im unbeplanten Innenbereich) stehen. Generell dürfen Abweichungen nach § 246e BauGB nur dann erfolgen, wenn sich nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen. Andernfalls ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Im konkreten Fall erfüllt das Vorhaben des Bauherren alle zuvor genannte Bedingungen des § 246e BauGB. Eine überschlägige Prüfung, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, wurde durch den Bauherren nachgewiesen. Den Bauantragsunterlagen liegt hierzu eine durch das Büro Knoblich erstellte „Eingriffs- Ausgleich-Bilanzierung und Kompensationsplanung“ vor, die durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen bereits für plausibel erklärt wurde.

Planungsrechtlich gibt es zum derzeitigen Stand keine Bedenken bzgl. der Realisierung des Vorhabens. Gleiches gilt zum derzeitigen Planungsstand für bauordnungsrechtliche Belange.

Notwendigkeit einer fußwegetechnischen Anbindung der geplanten Wohnanlage:

Aus den Bauantragsunterlagen geht hervor, dass der Bauherr die Errichtung eines ca. 1,50 m breiten und etwa 50,00 m langen Fußweges entlang der Rödgener Straße auf dem Vorhabengrundstück plant. Aus Sicht der Sachgebiete Bauordnung/Stadtplanung und Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Delitzsch wird die Anlage eines solchen Fußweges ausdrücklich begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zur inneren Erschließung des Gebietes leistet.

Da der geplante Fußweg allerdings nicht an das bestehende Fußwegenetz in Rödgen

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 3 von 4
--------------------------------	---------------

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 4
64-26		

angebunden ist bzw. eine Anbindung an das bestehende Netz vorerst auch nicht ohne Weiteres ermöglicht, soll der Vorhabenträger zum Bau eines Fußweges auf der gegenüberliegenden Straßenseite verpflichtet werden.

Die Rechtsgrundlage dafür bildet § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB. Demnach kann der Stadtrat der Stadt Delitzsch seine Zustimmung zum Vorhaben auch davon abhängig machen, ob / dass sich der Vorhabenträger (vertraglich) verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Eine solche städtebauliche Anforderung ist im konkreten Fall die Notwendigkeit der Anbindung an das bestehende Fußwegenetz, um den Wohnstandort städtebaulich und verkehrlich in den Ortsteil Rödgen zu integrieren.

Zur derzeitigen verkehrlichen Situation: Bei der Rödgener Straße handelt es sich um eine „dörfliche Hauptstraße“ mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Fuß- / Fahrrad- / und motorisierter Verkehr teilen sich gegenwärtig die Fahrbahn. Mitunter bewegen sich die Fußgänger auch auf den unbefestigten Grünstreifen entlang der Rödgener Straße. Der nächst gelegene befestigte, gepflasterte Fußweg befindet sich ca. 100,00 m nordwestlich des Vorhabens und endet aus nördlicher Richtung verlaufend an der Grenze zum „Flurstück 147/4, Flur 5, Gemarkung Schenkenberg“ (Rödgener Straße 125).

Jener Fußweg, dessen Errichtung bzw. dessen Kostenübernahme dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auferlegt werden soll, bindet dann südlich an o.g. Fußweg an. Er soll auf dem kommunalen Grundstück „Flurstück 51/5, Flur 5, Gemarkung Schenkenberg“ in südliche Richtung verlaufen (siehe Anlage 3). Der Fußweg wird eine Länge von ca. 112 Metern haben und an die Flurstücke 266/154; 154/48; 154/68; 154/67; 147/6; 147/5; 147/4 angrenzen. Der Fußweg soll dann der geordneten Führung des Fußgängerverkehrs dienen, die Verkehrssicherheit verbessern und die Erreichbarkeit des Neubaus für Bewohner und Besucher sicherstellen. Darüber hinaus würde der Fußweg eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur schaffen und die Anforderungen an eine zeitgemäße und funktionale Erschließung erfüllen.

Der Bauherr hat grundsätzliches Einverständnis signalisiert. Im Moment werden die Vertragsinhalte abgestimmt. Der durch das SG Bauordnung/Stadtplanung angefertigte und durch das Rechtsamt der Stadt Delitzsch geprüfte städtebauliche Vertrag (über die Errichtung und Kostenübernahme des Fußweges) wurde kürzlich dem Vorhabenträger zur Unterschrift übermittelt. Letztgenannte steht derzeit noch aus, wird jedoch in Kürze erwartet.

Anlagen:

- Lageplan aus Bauantrag - Reihenwohnanlage mit 5 WE (Anlage 1 zu DS 64-26)
- Ansichten aus Bauantrag - Reihenwohnanlage mit 5 WE (Anlage 2 zu DS 64-26)
- Lageplan - Fußwege-technische Erschließung Rödgener Straße (Anlage 3 zu DS 64-26)

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 4 von 4
--------------------------------	---------------