Satzung der Großen Kreisstadt Delitzsch

über eine Veränderungssperre i. S. d. § 14 Abs. 1 BauGB für das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung

vom 26.02.2026

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (Sächs. GVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I S. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 26.02.2026 folgende Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung erlassen:

§ 1 Sicherung der Planung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 26.02.2026 mit der Drucksachen Nr. 9-26 die Einleitung des vereinfachten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ beschlossen.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll die Festsetzung der Firsthöhe gestrichen werden. Stattdessen soll künftig eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Auf diese Art und Weise werden künftig alle baulichen Anlagen durch die Höhenbegrenzung erfasst, insbesondere dann, wenn sie über keinen First im bauordnungs- und planungsrechtlichen Sinne verfügen. Die Neufestsetzung ermöglicht künftig den Ausschluss etwaiger Störelemente für das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, womit die städtebaulichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes, anders als bisher, vollumfänglich umgesetzt werden können.

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den gesamten Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ –

vereinfachte Änderung. Jener Bereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf.

Die Veränderungssperre umfasst damit folgende Flächen: „Flurstück 9/5, Flur 4 und Flurstück 91/5, Flur 3, jeweils Gemarkung Schenkenberg“, „Flurstück 19/5, 26/7, Flur 2 und Flurstück 4/17, 4/16 teilw. 3/5, teilw. 4/10, Flur 3, jeweils Gemarkung Benndorf“.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind ergänzend in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Veränderungssperre ist, dargestellt.

§ 3 Rechtswirkungen

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung, oder Zustimmung bedürfen, oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird.
2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft . Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.

Anlagen

- Anlage 1 – Übersichtsplan - Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung
- Anlage 2 - Begründung für die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung

Delitzsch,

Dr. Wilde
Oberbürgermeister

Die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung, bestehend aus dem Satzungstext in der Fassung vom 25.02.2026 und den Anlagen 1 und 2, beschlossen durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch (Drucksachen-Nr. 10-26), wird hiermit ausgefertigt.

Delitzsch, 11.03.2026

Ort, Datum

Oberbürgermeister, Dr. Wilde

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 30.01.2026



sachsen.de

RAPIS
Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 01/2026), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2026, dl-de/by-2-0
DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

1:5.000

0 130 260

m

Begründung für die Veränderungssperre i. S. d. § 14 Abs. 1 BauGB für das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf“ – vereinfachte Änderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt mit der Zielsetzung im Bereich der ehemaligen Rindermastanlage die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen für die Entwicklung eines modernen, integrierten Gewerbestandortes. Ferner sollte eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltverträglicher Belange gewährleistet werden. Die genannten übergeordneten Planungsziele bleiben im Zuge der vereinfachten Änderung bestehen.

Der zentrale Ansatz der vereinfachten Änderung ist es, Anpassungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, konkret hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen vorzunehmen. Warum?:

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 wurde die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Firsthöhe in mNN bestimmt. Entsprechende Bezugshöhen des anstehenden Geländes wurden in der Planzeichnung vermerkt. Die mittleren natürlichen Geländehöhen im Plangebiet befinden sich im Bereich zwischen 94,5 mNN und 95,5 mNN. Die zulässigen Firsthöhen sind im gesamten Plangebiet mit 110 mNN festgesetzt, wonach bauliche Anlagen bis zum Dachfirst über eine Höhe von etwa 15 m verfügen dürften.

In Rücksprache mit dem Landratsamt Nordsachsen ergab sich nun jedoch der Sachverhalt (unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung), dass zuvor beschriebene Festsetzungen nur Anwendung finden auf jene baulichen Anlagen, die tatsächlich über Dächer mit entsprechendem First verfügen. Werden anderweitige bauliche Hauptanlagen errichtet, die über keinen Dachfirst verfügen, also Höhenbauwerke, wie überdimensionierte zentrale Funkmasten, Starkstromleitungen, Schornsteine, Silos etc., würde die derzeitige Höhenfestsetzung (FH = 110 mNN) schlichtweg nicht greifen. Dies hat der Plangeber bei der Aufstellung des ursprünglichen B-Plans Nr. 28 nicht hinreichend geregelt, gleichwohl die Notwendigkeit einer generellen Höhenbeschränkung damals bereits erkannt und als städtebauliches Ziel, wie nachfolgend aufgeführt, definiert wurde: Begründung, S. 35, Stand 18.05.2009 *„Zur Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich des B-Plans wird die Hochsiloanlage im Südosten abgerissen. Durch die Beseitigung der ungenutzten Silos mit einer Höhe von 23 m über OK gelände, wird ein weit in den Raum wirkendes Störelement für das Landschaftsbild vollständig beseitigt. Die Begrenzung der Firsthöhe im B-Plan [...] hat zur Folge, dass das Landschaftsbild in der gesamten Mittelzone des B-Plangebietes [...] neu gestaltet wird.“*

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Festsetzung der Firsthöhe gestrichen werden. Stattdessen soll es künftig heißen: „Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 110 mNN. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung dieser Höhe zulässig, wenn eine entsprechende Notwendigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren hinreichend begründet wird.“ Auf diese Art und Weise werden künftig alle baulichen Anlagen durch die Höhenbegrenzung erfasst, insbesondere dann, wenn sie über keinen First im bauordnungs- und planungsrechtlichen Sinne verfügen. Die Neufestsetzung ermöglicht künftig den Ausschluss etwaiger Störelemente für das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, womit die städtebaulichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes, anders als bisher, vollumfänglich umgesetzt werden können.

Zur Sicherung der Planung bzw. der mit der Planung verbundenen städtebaulichen Ziele wird über das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 28 - vereinfachte Änderung eine Änderungssperre gelegt. Die Änderungssperre hat zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen, die den städtebaulichen Zielen / den avisierten Neufestsetzungen entgegenstehen.