

Bebauungsplan der Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“

Begründung

Teil C

Ingenieurbüro Pro Bau GbR
Milkner Wilke
Markt 21
04509 Delitzsch

Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Erfordernis	4
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	4
2.2	Regionalplan Westsachsen 2008	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Beschreibung des Baugebietes	6
3.1	Lage im Stadtgebiet	6
3.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
3.4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4	Planung und Erschließung	8
4.1	Planungsziel	8
4.1.1	städtebauliches Konzept	8
4.2	Erschließung	8
4.2.1	Verkehrstechnische Erschließung	8
4.2.2	Technische Erschließung	9
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Bauweise	11
5.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Garagen, Carports und Stellplätze	12
5.5	Nebenanlagen	12
5.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	12
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.7.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
5.7.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	13
5.7.3	Einfriedungen	13
5.7.4	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	13
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
6.1.1	Schutzgut Mensch	14
6.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
6.1.3	Schutzgut Boden	15
6.1.4	Schutzgut Wasser	15
6.1.5	Schutzgut Luft und Klima	16
6.1.6	Schutzgut Landschaft	16

6.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
6.1.8	Schutzgebiete	16
6.2	Auswirkungen der Planung	17
6.3	Artenschutz	17
6.4	Ausgleichsmaßnahmen	18
7	Hinweise	18
7.1	Bodenschutz.....	18
7.2	Altlasten, Ablagerungen	18
7.3	Immissionsschutz	19
7.4	Grundwasser	19
7.5	Erneuerbare Energien.....	19
7.6	Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht.....	19
8	Flächenbilanz	20
9	Verfahren	20
10	Rechtsgrundlagen	21

Abbildungsverzeichnis

Abbild 1	Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen	5
Abbild 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	5
Abbild 3	Luftbild des Bebauungsplangebietes	6
Abbild 4	Auszug aus der Flurstückskarte.....	7
Abbild 5	Auszug aus der Planzeichnung	12

(alle Abbildungen sind nördlich ausgerichtet)

1 Planungsanlass, Erfordernis

Die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Delitzsch, Flur 2, Flurstück 31/27 beabsichtigt in naher Zukunft den auf dem Grundstück befindlichen Gärtnereibetrieb aus wirtschaftlichen Gründen aufzugeben und das freiwerdende Gelände für Einfamilienhäuser bebaubar herzustellen.

Mit Schreiben vom 24. März 2020 stellte sie den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“ soll auf dem Grundstück die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Der Stadtrat hat dazu in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 den Beschluss zur Aufstellung gefasst.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 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 werden.

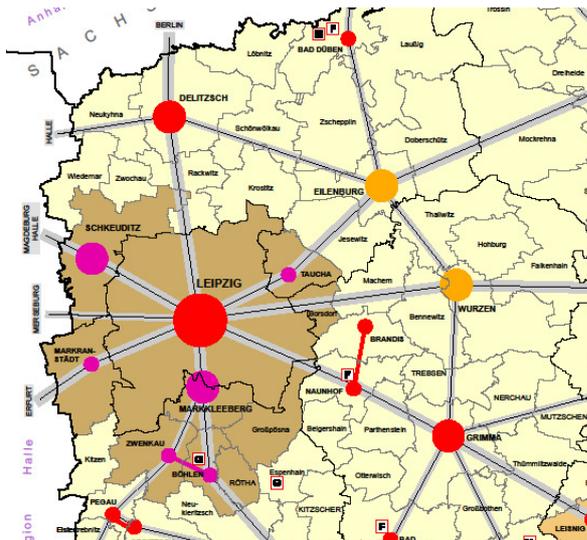
Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.7 sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Eine siedlungsklimatische Funktion ist aufgrund der geringen Fläche des Grundstückes und seine Lage am Rande des Delitzscher Stadtparks nicht anzunehmen, die Marktfähigkeit des Standortes ist gegeben. Die Planung steht somit im Einklang mit den Erfordernissen der Landesplanung.

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 des in Zukunft brachfallenden Grundstückes entsprochen.

2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

„Zentrale Orte sind Gemeinden, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungs- und Wirkungsbereiches.“

(Quelle: Regionalplan Westsachsen 2008)



Abbild 1 Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen

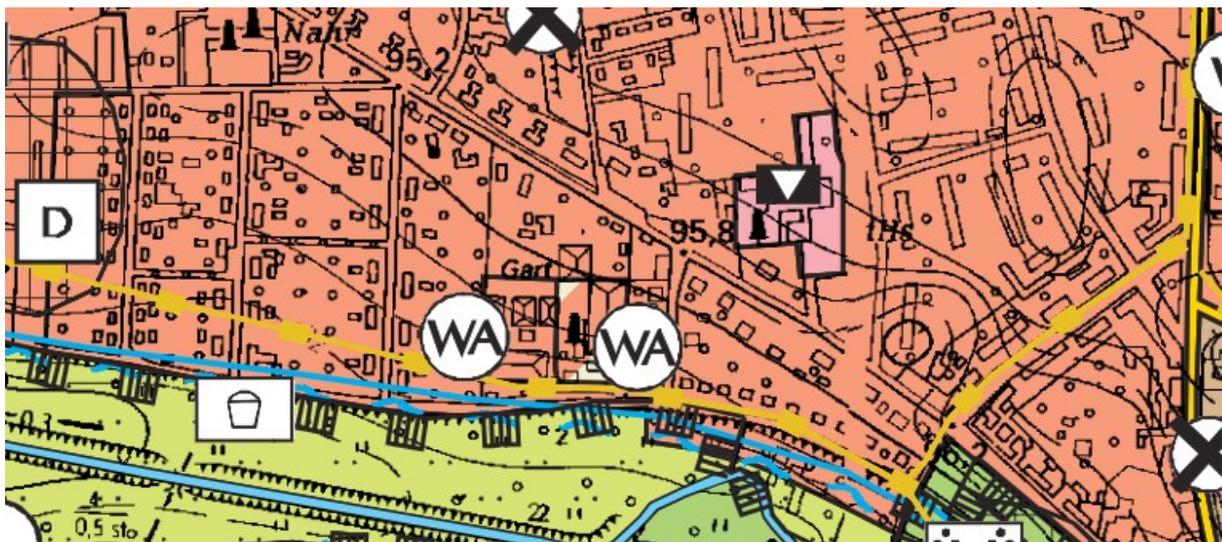
Die Karte 1 des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS) 2008 zeigt Delitzsch auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig - Berlin. Damit kommt der Stadt Delitzsch als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung bei der Raumordnung und Siedlungsentwicklung 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 Überplanung des zukünftig brachliegenden Grundstückes wird auch dem Ziel Z 5.1.1 des RPIWS 2008 entsprochen, wonach die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll. Die innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme am Stadtrand.

Die Siedlungsentwicklung sollte den örtlichen Verhältnissen entsprechend erfolgen und ein nachfrageorientiertes Angebot aus zeitgemäßen Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung sowie entsprechendem Umfeld bereitgestellt werden. Durch die Bereitstellung von Grundstücken zur Eigenheimbebauung wird der hohen Nachfrage insbesondere von jungen Familien mit Kindern nach Eigentumsbildung und -erwerb entsprochen. Dies wiederum entspricht den Ziel Z 5.1.4 des RPIWS 2008, wonach die differenzierten Ansprüche bezüglich der Wohnformen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden sollen.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbild 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch (FNP 2004) ist das Bebauungsplangebiet Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“ als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Um Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ist die Überplanung mittels Bebauungsplan erforderlich.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

3 Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet



Abbild 3 Luftbild des Bebauungsplangebietes

Quelle: Geoportal Sachsen 2021 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Wohngebietes, direkt an der Securiusstraße im Nordwesten der Stadt Delitzsch. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, im Osten schließen sich die Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohngebiet Erzberger Straße“ und des Bebauungsplanes Nr. 41 Wohngebiet „An der Securiusstraße“

an. Nordöstlich an der Securiusstraße gelegen befindet sich der zur Gärtnerei gehörende Blumenladen mit Verkaufsgewächshaus, welcher als Familienbetrieb weiter fortgeführt wird. Weiter südlich, über die Erzbergerstraße, befinden sich die zum Stadtpark gehörenden Lob-
erwiesen.

3.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Abbild 4 Auszug aus der Flurstückskarte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Teilfläche des Flurstückes:

Gemarkung Delitzsch Flur 2 Flurstück 31/27 Größe ca. 2.710 m²

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das angrenzende Straßenflurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Delitzsch.

3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um Flächen einer Gärtnerei. Auf dem Gelände befinden sich Gewächshäuser und dem Gartenbaubetrieb dienende Nebenanlagen. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein befestigter Weg. In allen Richtungen wird das Bebauungsplangebiet von Wohngebäuden umgeben. Die vorhandene Wohnbebauung ist teilweise mehrgeschossig. In den Verbindungsstraßen zwischen Securiusstraße und Erzbergerstraße dominiert die Einfamilienhausbebauung. In der Umgebung sind einzelne, nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich an der Securiusstraße die Neuapostolische Kirche.

4 Planung und Erschließung

4.1 Planungsziel

4.1.1 städtebauliches Konzept

Für das Grundstück besteht die Zielsetzung des Bebauungsplanes in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Schaffung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung. Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als auf den Einzelhausstandorten der Umgebung stattfinden und so die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sichern.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine lockere Bebauung mit drei Einzelhäusern auf jeweils ca. 700 m² großen Grundstücken vor. Für die Gebäude wird im gesamten Bebauungsplangebiet ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Der Ausbau des Dachgeschosses bei eingeschossiger Bauweise ist möglich durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,8 und Dachneigungen zwischen 25° und 45°.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Delitzsch und ist über die Securiusstraße erreichbar/erschlossen.

Die innere Erschließung des Grundstückes erfolgt über den bereits vorhandenen befestigten Wirtschaftsweg als private Erschließungsstraße. Die Straße wird auf 3,50 m Breite ausgebaut. Der Ausbau der privaten Zufahrtsstraße erfolgt für eine ganzjährig durch Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes befahrbare Straße mit einer Tragfähigkeit von min. 16 t (Achslast 10 t) und ist dauerhaft mit einer lichten Durchfahrtshöhe von min. 3,50 m zu erhalten. Die Anbindung an die Securiusstraße erfolgt als Grundstückszufahrt über die vorhandene, zum Blumenladen gehörende Parkfläche.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt an der vorhandenen Bushaltestelle Securiusstraße/Naundorfer Weg durch den Stadtbus (Citybus Delitzsch) in einer Entfernung von ca. 200 m.

4.2.2 Technische Erschließung

Elektroenergie- und Gasversorgung

Auf dem Grundstück befindet sich eine vorhandene Gasleitung der Stadtwerke Delitzsch, welche die Häuser des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohngebiet Erzberger Straße“ versorgt. Eine Gasversorgung der drei neuen Baugrundstücke über diese vorhandene Leitung durch die Stadtwerke Delitzsch ist möglich. Die Gasversorgung ist im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung unbedingt zu beachten und die erforderlichen Mindest- bzw. Sicherheitsabstände einzuhalten. Grundsätzlich sind die vorhandenen Versorgungsstrassen einschließlich Schutzstreifen von Anschüttungen von Erdmassen, Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Das Abstellen von Container und Bauwagen sowie die Lagerung von Materialien und Gerätschaften im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen sind nicht gestattet. Maschinelle Baugeräte dürfen nur in einem solchen Abstand zu den Kabel- und Leitungstrassen eingesetzt werden, dass Beschädigungen ausgeschlossen sind. Jede Beschädigung an den Versorgungsmedien ist der SWD zu melden. Kosten der Schadensbeseitigung trägt der Verursacher. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,50m zwischen Stammachse des Baumes / der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage einzuhalten. Bei einem Unterschreiten dieses Mindestabstandes sind besondere Schutzmaßnahmen notwendig, welche im Vorfeld mit der SWD abzustimmen sind.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie durch die Stadtwerke Delitzsch wird von der Securiusstraße aus über neue zu verlegende Leitungen erfolgen. Technische Abstimmungen und vertragliche Regelungen sind zwischen Versorger und Vorhabenträger zu klären.

Telekommunikation

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine vorhandenen Leitungen der Telekom. Derzeit wird im Bereich der Securiusstraße, Erzbergerstraße und Verbindungsstraßen das Glasfasernetz der Telekom ausgebaut. Eine Versorgung der drei Baugrundstücke mit Telekommunikationsleitungen ist mit der Telekom zu klären.

Erneuerbare Energien

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind.

Photovoltaikanlagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet ohne Einschränkungen zulässig.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über das Leitungsnetz der Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung DERAWA von der Securiusstraße aus realisiert werden. Technische Abstimmungen und vertragliche Regelungen sind zwischen Versorger und Vorhabenträger zu klären.

Schmutzwasser / Regenwasser

Infolge der Neuaufteilung des Bebauungsplangebietes in Einzelgrundstücke ist eine neue Erschließung für Schmutzwasser erforderlich. Die Einleitung des Schmutzwassers soll, auf Grund des vorhandenen Geländegefälles, möglichst in den Schmutzwasserkanal der Erzbergerstraße erfolgen (Leitungsrecht über Privatgrundstück ist rechtlich zu sichern). Techni-

sche Abstimmungen und vertragliche Regelungen sind zwischen Entsorger und Vorhabenträger zu klären.

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und kann nicht in das öffentliche Netz eingeleitet werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der gewählten Versickerungsanlage ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die drei geplanten Baugrundstücke kann durch den regionalen Entsorgungsfachbetrieb sichergestellt werden. Die gesammelten Abfälle (Müllbehälter) sind zur Abholung an der Securiusstraße, im Einmündungsbereich zur privaten Zufahrtsstraße, abzustellen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

Auf der Grundlage der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) und des Stadtratsbeschlusses vom 25. Juni 2020 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung anknüpfend an die umgebende Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind neben dem vorwiegenden Wohnen auch die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Somit sind Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), für Anlagen der Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), für Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und für Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur soll ein kleines Wohngebiet ohne benachteiligende Lärm- oder sonstige Belästigung entstehen. Die Festlegung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen dient dem Schutz der Nachbarn und soll eine nachträgliche Veränderung des Gebietscharakters ausschließen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, insbesondere wenn das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte.

Gemäß § 17 BauNVO werden bzgl. der Grund- und Geschossflächenzahl folgende Obergrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8.

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden als Höchstmaß, in Anpassung an die umgebende Bebauung, zwei Geschosse zugelassen. Ferner werden eine max. zulässige Traufhöhe der Gebäude von 6,60 m über OK Gelände sowie eine max. zulässige Firsthöhe von 9,50 m über OK Gelände festgesetzt (§ 16 BauNVO). OK Gelände = + 0,00 über OK private Zufahrtsstraße. Die private Zufahrtsstraße gleicht sich an das Höhenniveau zwischen Securiusstraße und Erzbergerstraße an.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

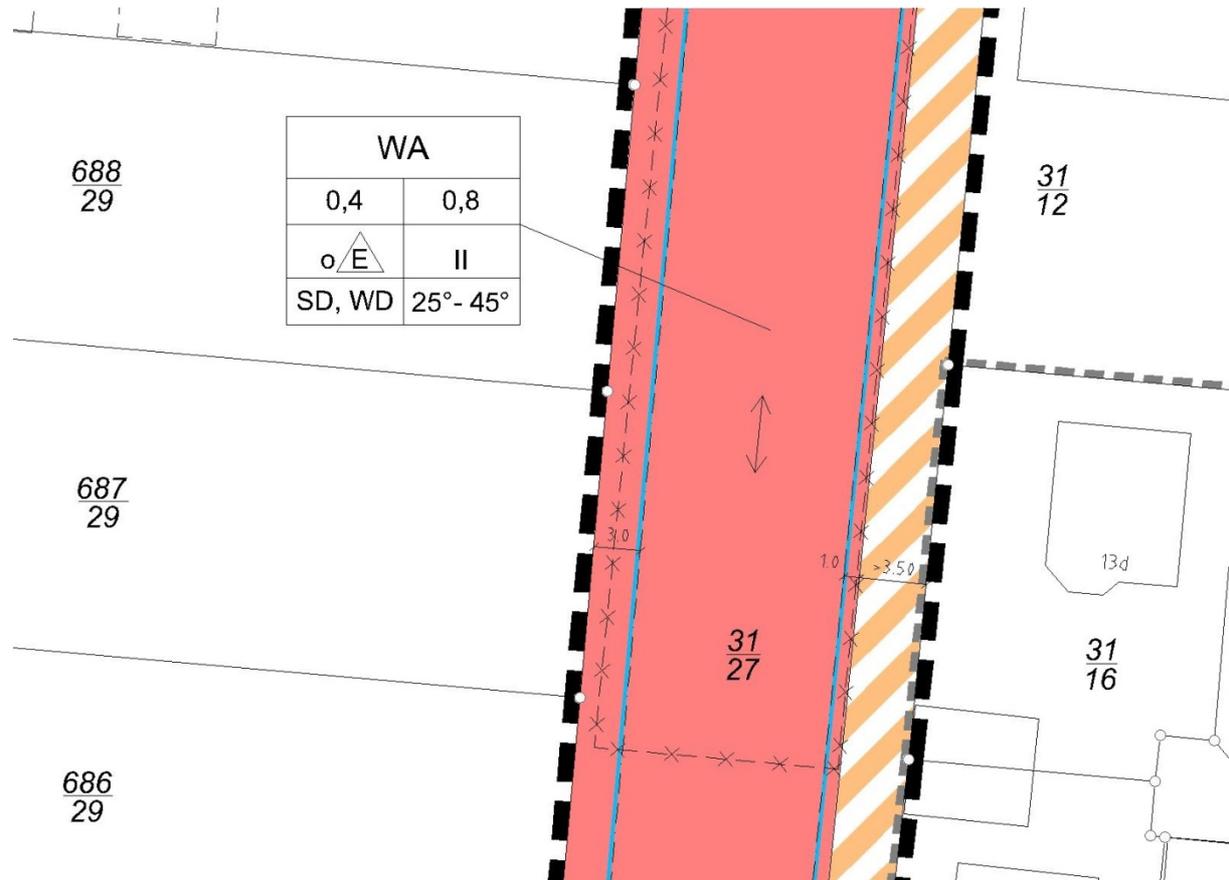
Durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wird neben der Berücksichtigung des städtebaulichen Bildes der vorhandenen umliegenden Bebauung auch eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigen Ausmaß zugelassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 0,50 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend als wohnungsnaher Freiräume gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Abbild 5 Auszug aus der Planzeichnung

5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen zur Kleintierzuchthaltung sind wegen möglicher Geruchs- und Lärmbelästigung im Plangebiet nicht zulässig.

Auf der gesamten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei Geländemodellierungen die jeweiligen

Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

Grundsätzlich sind sowohl die endgültige Geländeoberfläche als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der unmittelbar angrenzenden privaten Zufahrtsstraße anzugleichen.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Das Konzept sieht eine Bebauung mit ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern mit Sattel- oder Walmdach vor. Die Dachneigungen liegen zwischen 25° und 45°. Dachgauben (mit Ausnahme von Rundgauben) mit einer Länge < ¼ der traufseitigen Breite des Hauses und Dachüberstände von max. 1,0 m sind zulässig.

Die Art der Dacheindeckung kann von den Grundstückseigentümern frei gewählt werden. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet sind als Putzfassaden mit nicht grellen Farbtönen, möglichst in hellen bzw. erdigen Pastelltönen auszubilden. Die Verwendung von Klinkern, Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

5.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Nebenanlagen, als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, gärtnerisch und naturnah zu gestalten sowie dauerhaft zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.

5.7.3 Einfriedungen

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken, Gitterstabzäune, Drahtmaschenzäune (mit Kunststoffbeschichtung), Gabionenwände oder Holzzäune zulässig. In Bereichen zum Verkehrsraum sind Hecken, Gabionenwände oder Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m möglich.

5.7.4 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter

Die Plätze für Müllbehälter sollen nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken oder anderen Sichtschutzelementen (sonnen- und windgeschützt) oder im Gebäude ausgebildet wer-

den. Die gesammelten Abfälle (Müllbehälter) sind zur Abholung an der Securiusstraße, im Einmündungsbereich der privaten Zufahrtsstraße, abzustellen.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Delitzsch in einem Bereich mit aufgelockerter Bebauung und gärtnerischer Nutzung. Das Gelände grenzt im Norden direkt an die Securiusstraße. Das Plangebiet ist an der das Gebiet begrenzenden Securiusstraße sowie der Erzbergerstraße und den Verbindungsstraßen mit bis zu zweigeschossigen Gebäuden und teilweise ausgebautem Dachgeschoss sowie zahlreichen Nebengebäuden im hinter liegenden Bereich bebaut. Vorherrschend sind Einfamilien- und Doppelhäuser.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) sind die Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die zukünftig brachliegende Fläche ist mit Gewächshäusern, der Gärtnerei dienende Nebengebäude und einem befestigten Wirtschaftsweg bebaut.

Mit der Überplanung durch den Bebauungsplan soll eine Neuordnung der Flächen vorbereitet und Baurecht für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern geschaffen werden. Ziele sind die Schaffung von Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich (im Sinne der durch die Stadt Delitzsch in den letzten Jahren forcierten Strategie der Innenentwicklung) und die Umnutzung von brachfallenden Gewerbeflächen.

6.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen als Schutzgut, sind die gesundheitlichen Aspekte infolge auf ihn einwirkender Faktoren durch Lärm und anderer Immissionen sowie regenerativer Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen von Bedeutung.

Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet erfolgt von der Securiusstraße aus. Die Securiusstraße ist eine innerstädtische Straße mit normalem Verkehrsaufkommen. Im Plangebiet ist aktuell nicht von überdurchschnittlich störenden Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Auf Grund fehlender Industrie- und Gewerbestrukturen im näheren Umfeld kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Schadstoffimmissionen auf das Gebiet einwirken.

Häusliche Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in bereitgestellte Behälter für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb turnusmäßig der weiteren Verwertung zugeführt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind im Baugebiet nicht zu erwarten. Das Planungsziel fügt sich in die unmittelbar angrenzende Wohn- und Gartennutzung ein. Vielfältige innerstädtische Angebote, wie z.B. Stadtpark, Tiergarten, Schloss sowie diverse Sportstätten und Freizeiteinrichtungen stellen ein hohes Potential für eine wohnortnahe Erholungs- und Freizeitfunktion dar.

6.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile des Ökosystems, daher wurde der Schutz der biologischen Vielfalt als Umweltbelang in das Baugesetzbuch aufgenommen. Zunehmende Flächeninanspruchnahme verbunden mit erhöhten Luftverunreinigungen und Bodenbelastungen und der einhergehenden Zerstörung von natürlichen Verbindungswegen können zu Beeinträchtigungen oder gar Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen führen.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Raum und ist komplett durch den Menschen beeinflusst. Es handelt sich um eine als Gärtnerei genutzte Gewerbefläche mit hohem Versiegelungsgrad, welche allseitig durch vorhandene Wohnbebauung umschlossen wird. Das gesamte Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt.

Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen können jedoch kleinflächige Lebensräume für wenige Tierarten zerstört werden. Aus diesem Grund sollte in einer Einzelfallentscheidung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer abgewogen werden, ob eine Rodung der vorhandenen Sträucher erforderlich ist oder ob ein Erhalt möglich ist.

Insgesamt wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen das Angebot an Lebensräume für Tiere deutlich erhöht.

6.1.3 Schutzgut Boden

Der Schutz der ökologischen Funktionsfähigkeit und die damit einhergehende Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Boden sind die wichtigsten Ziele der beschlossenen nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung.

Die in Anspruch zu nehmenden Flächen befinden sich in innerstädtischer Siedlungslage. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine in naher Zukunft brachfallende Gewerbefläche, die mit Gewächshäusern und diversen Nebengebäuden des Gärtnereibetriebes bebaut ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen würden. Das Planungskonzept wurde so ausgelegt, dass durch eine flächensparende Erschließung und einer kompakten Bauweise sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden kann. Der Boden als Lebensraum und Grundwasserfilter bleibt auf Grund der großzügigen Grundstückszuschnitte erhalten.

6.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, es ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Von besonderer Bedeutung sind daher Betrachtungen hinsichtlich möglicher Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, der Grundwasserqualität und den Zustand ruhender oder fließender Gewässer.

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über ein neu zu errichtendes Kanalsystem für das Plangebiet mit möglicher Anbindung im Bereich der Erzbergerstraße (über ein Privatgrundstück). Die Schmutzwässer werden der nördlich des Stadtgebietes gelegenen Kläranlage zugeführt, gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter eingeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Bodens zur Versickerung gebracht werden.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

6.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft ist ein elementares Schutzgut, welches Menschen, Tieren und Pflanzen zum Überleben benötigen. Luftverunreinigungen durch Emissionen wie beispielsweise Rauch, Staub, Dämpfe und Geruchsstoffe beeinträchtigen neben anderen Schutzgütern auch das Klima auf der kleinräumigen bis hin zur globalen Ebene. Die Überwachung der Luftqualität nach den gesetzlichen Regelungen wurde in der Stadt Delitzsch im Jahr 2010 eingestellt, da auf Grundlage langjähriger Messreihen keine Überschreitungen von Grenzwerten im Stadtgebiet ermittelt wurden. Ziel der vorliegenden Planung ist eine weitere Minimierung von Emissionen aus dem Kfz-Verkehr sowie der Energie- und Wärmeversorgung zu erreichen. Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes ist so eine Verkehrsvermeidung auf Grundlage einer kompakten Siedlungsstruktur und einer „Stadt der kurzen Wege“ weitestgehend umsetzbar. Durch den Einsatz CO₂-armer Energieträger und der Nutzung regenerativer Energien sowie einer vorgesehenen kompakten Bauweise, erfolgt ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz.

6.1.6 Schutzgut Landschaft

Beim Schutzgut Landschaft steht das Landschaftsbild bzw. der optisch wahrnehmbare Gesamteindruck im Vordergrund. Insbesondere Aspekte der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit der Landschaft sind hierbei von Bedeutung. Das Plangebiet wird allseitig von Wohnbebauung und kleingärtnerischer Nutzung begrenzt. Das Plangebiet selbst rundet durch die vorgesehene Wohnbebauung das Siedlungsgebiet ab. Durch die vorgegebene Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und Eingrünung des Plangebietes wird ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vermieden.

6.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind die Betrachtungen auf gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen zu richten, die insbesondere von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem oder städtebaulichem Wert und für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Bei dem zu betrachtenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine zukünftig brachfallende Gewerbefläche. Hinweise auf geschichtlich bzw. städtebaulich wertvolle Bebauung im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das nächstliegende schutzwürdige Kulturdenkmal ist der südöstlich der Erzbergerstraße liegende Stadtpark. Die Gesamtanlage des Stadtparkes ist baugeschichtlich, gartenkünstlerisch und ortsgeschichtlich von Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist durch die Umsetzung des Planungskonzeptes nicht zu erwarten.

6.1.8 Schutzgebiete

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete (SPA), Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete werden durch das Planvorhaben nicht tangiert.

Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

6.2 Auswirkungen der Planung

Allgemein

Das zukünftig brachfallende Gewerbegrundstück soll mittels Bebauungsplan in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Die nicht mehr benötigten Gewächshäuser und Nebengebäude einschließlich der versiegelten Flächen werden im Zuge der Baufreimachung zurückgebaut. Die freiwerdenden Flächen werden städtebaulich neu geordnet und für die Errichtung neuer Wohn- und Nebengebäude freigegeben. Zu versiegelnde Flächen werden auf ein notwendiges Maß reduziert und in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt. Freie Grundstücksflächen werden dauerhaft begrünt, gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Eine Versiegelung durch Schottergärten wird ausgeschlossen.

Durch die Neuausrichtung des Gebietes ist davon auszugehen, dass neue Habitate für Tiere und Pflanzen entstehen. Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Auswirkungen durch Lärm oder anderweitige Immissionen sind auf die vorhandene und künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten. Lediglich in der Bauphase ist mit Störungen durch Baulärm, Lieferverkehr und Stäuben zu rechnen. Hinzuweisen wäre auf ein Vermeiden von flächenhaft eindringenden Schadstoffen in den Boden und den damit einhergehenden Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geringen Bauhöhen und die offene Bauweise nicht zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkung auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsprochen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von drei Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist nur in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2 Kraftfahrzeuge hinzukommen, die täglich geringe Fahrbewegungen vornehmen, ist die zusätzliche Belegung der Securiusstraße nahezu ohne Bedeutung.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

6.3 Artenschutz

Auf Grund der jahrelangen Nutzung der Gewerbefläche als Gärtnereibetrieb und dem hohen Versiegelungsgrad des Geländes ist nicht mit geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplangebiet pro Grundstück je ein Baum und je einen Strauch zu pflanzen sowie die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird sich die Habitatfunktion der Fläche vergrößern.

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes geht keine Gefährdung der lokalen Population aus.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbilanz Bestand:

Bestand	Fläche (m ²)	Wertpunkte / m ²	Wertpunkte
versiegelte Fläche (Gewächshäuser, Nebengebäude, Wirtschaftsweg, Parkflächen)	2.000	0	0
unversiegelte Fläche (Rasen, Parkflächen)	585	6	3.510
Strauchgruppen	125	10	1.250
Summe	2.710		4.760

Flächenbilanz Planung:

Planung	Fläche (m ²)	Wertpunkte / m ²	Wertpunkte
Straßen- und Parkfläche	625	0	0
bebaute bzw. versiegelte Fläche	835	0	0
gärtnerisch genutzte Fläche mit Baum- und Strauchpflanzung	1.250	10	12.500
Summe	2.710		12.500

Durch die Planung entsteht ein Überschuss von 7.740 Wertpunkten ($12.500 - 4.760 = 7.740$). Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

7.2 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche.

Bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 15 BBodSchG in Verbindung mit § 13 SächsKrWBodSchG unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen) mitzuteilen.

7.3 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Weiterhin wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen -1: BImSchV), insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV hingewiesen.

Bei der Aufstellung von Solarkollektoren sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z.B. Blendungen, zu verhindern.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine lärmintensiven Nutzungen, die Störungen oder Bedenken auf eine Wohnnutzung befürchten lassen könnten.

7.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Goitzsche/Rösa und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Als Mittel zur Gefahrenabwehr des Grundwasserwiederanstieges erfolgt der Gewässerausbau des Lobers zum Anschluss an den Hangendgrundwasserleiter mit Entfernung der Kolmationsschicht. Direkte bauzeitliche und dauerhafte Überschneidungen mit dem Plangebiet Nr. 05 sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Aufgrund der Lage in der Fließgewässeraue des Lobers kann der Grundwasserstand jahreszeitlich bedingt je nach Wasserführung im Lober schwanken. Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist daher die Grundwassersituation in diesem Bereich durch die Bauherren eingehender zu untersuchen.

Es besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BbergG) erforderlich.

7.5 Erneuerbare Energien

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7f vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Delitzsch fördert die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Aus diesem Grunde wird die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik und Solarthermie für alle Gebäude im Bebauungsplan angestrebt.

7.6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des säch-

sischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, PF 54 01 37 in 01311 Dresden.

8 Flächenbilanz

Bestand

Fläche des Geltungsbereiches 2.710 m² 100,00 %

Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches 2.710 m² 100,00 %

davon

- Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet 2.085 m² 76,94 %
- Verkehrsfläche private Zufahrtsstraße 625 m² 23,06 %

Flächenkennwerte

Gesamtanzahl Wohnungen 3 bis max. 6 WE

Einwohner (2 - 3 EW/WE) ca. 9 - 12

Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung) 0,30 m² VF / m² Wohnbaufläche

maximal bebaubare Grundfläche 835 m²

maximal bebaubare Geschossfläche 1670 m²

9 Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 25. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“ beschlossen und damit das Planverfahren eröffnet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Delitzsch am 03. Juli 2020 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet ist ca. 2.710 m² groß. Nach UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Umweltbericht bzw. eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht notwendig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden am Planverfahren beteiligt.

Nach der Abwägung über die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt vom Stadtrat der Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung enthalten.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert am 26. Februar 2021 (GVBl. S. 243)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Als Kartengrundlage diente ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen - Landkreis Nordsachsen vom 14.07.2020. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Zusätzlich wurden Karten und Luftbilder des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen verwendet.