

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 070/FB4/2025/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	10.11.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	01.12.2025	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 57 "Wohnen am Gelbchenweg" –
Teilabwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Entscheidungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ vom 28.05.2024 einschließlich Begründung vom 28.05.2024 eingegangenen Stellungnahmen gemäß dem Protokoll zur Teilabwägung (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ vom 30.10.2025 (Anlage 2) als Satzung.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan vom 30.10.2025 (Anlage 3) wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Sachstand – Inhalt der Planung**

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ soll für ein ca. 6.500 m² großes Plangebiet im Nordosten des Stadtteils Berg ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Sieben neue Wohngrundstücke werden über eine neue private Erschließungsstraße, ausgehend vom nördlichen Straßenabschnitt des Gelbchenwegs verkehrstechnisch erschlossen.

Auf der Grundlage von nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigungen wurden im Plangebiet bereits drei Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Weitere Bauanträge sollen entsprechend den Vorstellungen des Eigentümers erst nach Rechtskraft des B-Plans eingereicht werden.

2. Verfahrensstand

Die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 30.08.2023 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand bereits vom 21.09. bis 26.10.2023 statt. Die **Abwägung** der in den Stellungnahmen der beteiligten Behörden geäußerten Bedenken und Hinweise wurde am **04.03.2024** durchgeführt (**Beschluss Nr. 8/2024** – Anlage zur Begründung zur Drucksache).

Die Schwerpunkte der Stellungnahmen und damit der Abwägung waren:

→ Die Fläche für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen M1 und A3, laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) eine ehemalige Mülldeponie in der Dobritzmark, ist vor deren Nutzung entsprechend zu behandeln (u.a. Bekämpfung des invasiven Staudenknöterichs).

→ Die Schmutzwasserentsorgung ist zu 100 % über das öffentliche Kanalnetz gesichert. Das Niederschlagswasser muss hingegen vorrangig auf den Grundstücken verbleiben. Falls die Grundstücksverhältnisse das vollständige Versickern und Verdunsten des Niederschlagswassers nicht ermöglichen und auch eine Zurückhaltung und Nutzung nicht zu 100 % funktioniert, kann das überschüssige Wasser gedrosselt eingeleitet werden. Dabei ist die Einleitmenge am Übergabeschacht in den öffentlichen Kanal auf 8 l/s begrenzt.

3. Überarbeitung der Unterlagen im Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung wurden die Planzeichnung sowie die Begründung zum B-Plan entsprechend überarbeitet.

Planzeichnung (PZ)

→ Die Zeichenerklärung der privaten Straßenverkehrsfläche unter 1.4 Verkehrsflächen wurde um die Festlegung „mit Straßenentwässerung mittels Mulden-Rigolen-Element (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)“ ergänzt.

Textfestsetzungen (TF)

→ Punkt 1.2 [...] Umformulierung der Festsetzung in „ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (i. d. R. bis max. 1,5 m) zugelassen werden“. (vorher nur 1,0 m)

- Punkt 1.4 Die Maßnahme A3 wurde dieser Textfestsetzung zugeordnet. Es erfolgt die Festsetzung, dass die Maßnahme ein Jahr nach Satzungsbeschluss beginnen und spätestens nach zehn Jahren umgesetzt sein muss.

- Punkt 1.4.2 TF zu Außenbeleuchtungen wurde nicht beibehalten, da § 41 a BNatSchG derzeit noch nicht in Kraft gesetzt und damit keine Festsetzung möglich ist, erscheint aber als Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung.

- Punkt 1.6.1 → Korrektur → Maßnahme M1 → die Maßnahme muss ein Jahr nach Satzungsbeschluss beginnen und spätestens nach zehn Jahren umgesetzt sein.

- Punkt 2.1 der Nachrichtlichen Übernahme wurde herausgenommen, da diese aufgrund der geplanten Privatstraße nicht mehr zutreffend ist.

Hinweise auf der Planzeichnung

- Punkt 3.4 Bodenschutz/Altlasten → wurde um den Hinweis auf die ehemalige Mülldeponie Dobritzmark im Geltungsbereich 2 ergänzt und auf die Begründung verwiesen.

- Punkt 3.5 Geothermie/Baugrund → Es wurde ein Verweis auf erforderliche Baugrunduntersuchungen ergänzt.

- Punkt 3.8 → Die Maßnahme A2 ist innerhalb von vier Jahren nach Satzungsbeschluss fertig zu stellen.
- Punkt 3.9 Regenwasserversickerung → Ergänzung des Hinweises auf Festlegungen zu deren Umsetzung, die in der Begründung zusammengestellt sind.

Begründung → Fortschreibung um folgende Punkte:

- Ergänzung von Erläuterungen zum Altlastenstandort Altdeponie Dobritzmark
- Vorgehensweise bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen am Altlastenstandort,
- Festlegungen zur Abwasserentsorgung,
- Ergänzung von Ausführungen zur Elektroenergie- und Gasversorgung,
- Ergänzung des Hinweises zur Außenbeleuchtung bzgl. des § 41 a BNatSchG,
- Anpassung der Rechtsgrundlagen.

4. Erneute Beteiligung

Mit den entsprechend o.g. Punkten überarbeiteten **Planunterlagen (Stand: 28.05.2024)** wurde eine **erneute Beteiligung** in Form einer Betroffenen-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Erneut zu beteiligen war in diesem Fall das **Landratsamt Nordsachsen** (Schreiben vom 22.07.2025).

5. Abweichung von der Abwägung vom 04.03.2024

a) In der Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten, beim Landratsamt Nordsachsen (T 1.2.2) vom 13.08.2025 genannten Hinweisen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Bodenschutzbehörde gefolgt und festgelegt:

- dass die Erstellung eines aufwändigen und kostenintensiven Gutachtens zur Untersuchung der Deponie nicht erforderlich ist und stattdessen für den Umgang mit eventuellem Deponiegas generell vom Worst-Case-Szenario ausgegangen wird. Somit werden die für die Standortsituation notwendigen Arbeitssicherheitsmaßnahmen (Tragen zertifizierter Schutzkleidung) für die auf der Fläche tätigen Personen als ausreichend erachtet. Somit trägt der Investor/Bauherr die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der relevanten Vorschriften und Regeln der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung.

→ Die Begründung zum B-Plan wird unter den Punkten 7.5.2 und 11 entsprechend ergänzt.

→ Der Hinweis 3.4 auf der Planzeichnung zur Erstellung eines Fachgutachtens wird entfernt.

O.g. Entscheidung ist Bestandteil des Protokolls zur Teilabwägung vom 01.12.2025 - Anlage 1 - und wird dem Satzungsbeschluss vorangestellt.

b) In der Stellungnahme des Umweltamtes, Sachgebiet Wasserrecht, beim Landratsamt Nordsachsen (T 1.2.4) vom 13.08.2025 wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Falls Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Anlagen versickert werden soll, die eine Sickerstrecke von lediglich 0,5 m aufweisen, liegt eine Unterschreitung der im technischen Regelwerk (DWA-A 138-1, 10/2024) ausgewiesenen Mindestsickerstrecke von 1,0 m vor. Eine Verkürzung der Sickerstrecke ist möglich, wenn eine Vorreinigung des Niederschlagswassers erfolgt. Solche Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Diesem Hinweis wird dahingehend entsprochen, dass auf der Planzeichnung der Hinweis 3.9 (Regenwasserversickerung) und in der Begründung zum B-Plan der Punkt 13 (Regenwasser) entsprechend ergänzt wurde.

c) Dem rechtskräftigen B-Plan wird eine Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB), aus der die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden, beigefügt. Diese wird prinzipiell nach Beschlussfassung erarbeitet, da nicht absehbar ist, ob es noch Änderungen infolge von Abwägungsentscheidungen gibt. Damit wird im Abwägungsprotokoll vom 04.03.2024 unter T 1.1.1 Punkt 1.2 die Stellungnahme der Verwaltung entsprechend korrigiert. Die Zusammenfassende Erklärung wird nach dem Satzungsbeschluss erarbeitet und liegt bis zur öffentlichen Bekanntmachung des B-Plans vor.

6. Parallele Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Da die überplante Fläche im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird parallel der FNP geändert. Das Verfahren zur 4. Änderung des FNP befindet sich zurzeit beim Verfahrensschritt Abwägung/Feststellungsbeschluss. Es ist vorgesehen, dass dieser Beschluss und der Satzungsbeschluss über den B-Plan in dieser Sitzung des Stadtrats gefasst werden.

Nach Genehmigung der 4. Änderung des FNP durch das Landratsamt Nordsachsen und deren Bekanntmachung, kann auch der B-Plan durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft erlangen.

Anlagen zur Drucksache:

- Anlage 1 – Protokoll zur Teilabwägung vom 01.12.2025
- Anlage 2 - Planzeichnung vom 30.10.2025
- Anlage 3 - Begründung vom 30.10.2025

Anlage zur Begründung zur Drucksache:

- Beschluss Nr. 8/2024 vom 04.03.2024

finanzielle Auswirkungen

ja ☐nein ☒

Entsprechend des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 02.08.2022 zur Kostenbeteiligung für die Aufstellung des B-Plans Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ werden die Planungskosten vom Investor übernommen.

Entsprechend des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vom 18.03.2024, inklusive Nachtrag vom 11.07.2024, über die Herstellung von Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ inklusive Bankbürgschaften, trägt der Investor die Erschließungskosten und die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 2 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	