

<b>Beschlussvorlage Nr. 138/2023</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	07.12.2023 21.12.2023	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Bebauungsplan EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“,  
- Veränderungssperre

**Beschlusstext:**

1. Der Stadtrat beschließt, gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB den Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der zukünftigen Planung im Plangebiet des Bebauungsplans EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ der Stadt Heidenau, gemäß Anlage 138/2023-1.
2. Die Veränderungssperre erstreckt sich damit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“. Der sich daraus ergebende räumliche Geltungsbereich ist als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen****Erläuterung:****Sinn und Zweck:**

Eine Veränderungssperre ist ein maßgebliches Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung.

Zur Sicherung der Planung des o.g. Planbereiches dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch der Verkauf eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (z.B. Reparaturmaßnahmen, s. a. § 14 Abs. 3 BauGB). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche hingegen wird durch die Veränderungssperre ausgeschlossen.

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind.
- Bauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Genehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis erlangt hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Unterhaltungsarbeiten,
- die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Formelle Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre:

Eine Veränderungssperre muss als Satzung erlassen werden und tritt erst am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Zuvor müssen jedoch folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Die Gemeinde muss die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans beschlossen haben. Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen. Allerdings muss aus den Planungen der Gemeinde deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden. Gemäß § 16 BauGB ist der Beschluss und die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.
2. Ein Sicherungsbedürfnis muss bestehen.

Zu 1.: Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ wird vom Stadtrat der Stadt Heidenau mit der Beschlussvorlage 131/2023 am 30.11.2023 gefasst.

Zu 2.: Ein dringendes Sicherungsbedürfnis besteht aufgrund von mehreren, der Stadt Heidenau vorliegenden Anträgen (Bauantrag/ Vorbescheid) zum Neubau bzw. zur Erweiterung von großflächigem Einzelhandel, deren Genehmigung den Bebauungsplan EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde.

Anlass:

Um Vorhaben, die der Sicherung und Entwicklung der Innenstadt und insbesondere der Zentralen Versorgungsbereiche entgegenstehen, bis zur Entfaltung der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu vermeiden, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Die planseitige Steuerung maßgeblicher großflächiger Einzelhandelsansiedlungen ist zur Gewährleistung einer städtebaulich ausgewogenen Siedlungsentwicklung notwendig. Bislang war dies nur in eingeschränktem Umfang möglich.

Für das zu beplanende Gebiet besteht ein erhebliches Planungserfordernis. Augenblicklich sind dort Vorhaben nach § 34 BauGB auch während des Planprozesses der Bebauungsplanung grundsätzlich zulässig, sofern dem § 34 BauGB nicht widersprechend. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Spannungsverhältnisse, besteht ein erhöhtes Risiko, dass die beabsichtigte Bebauungsplanung vor Eintritt seiner Rechtskraft durch zwischenzeitlich genehmigte oder errichtete bauliche Anlagen gefährdet wird.

Dadurch ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB gefährdet und nicht zielgerichtet gesteuert werden. Zur Vermeidung zusätzlicher konfliktträchtiger Vorhaben, städtebaulicher Spannungen sowie Diskrepanzen zwischen öffentlichem und privatem Interesse, muss die Zulassung von großflächigen Vorhaben und solchen, die eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches darstellen, künftig verbindlich geregelt sein. Zudem wies auch bereits die Landesdirektion Sachsen in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes darauf hin, dass die Stadt Heidenau als Grundzentrum nicht weitere großflächige Sondergebiete ausweise dürfe.

Geltungsdauer der Veränderungssperre:

Grundlage für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung über die Veränderungssperre wirkt diese über einen Zeitraum von zwei Jahren oder bis die Bauleitplanung rechtsverbindlich in Kraft getreten ist.

**Anlagen:**

Anlage 138/2023-1: Satzung

Anlage 138/2023-2: Geltungsbereich der Satzung

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!