

Beschlussvorlage Nr. 123/2025

Dez/Amt: II / 60.

Bearbeiter: Förster, Marie

Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	06.11.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	27.11.2025	Beschlussfassung

Betreff:**Bebauungsplan EZHL 02/1 - 1. Verlängerung der Veränderungssperre****Beschlusstext:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Verlängerung der Veränderungssperre zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ gemäß Beschluss- Nr. 138/2023 um ein weiteres Jahr. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage 123/2025-1 zu entnehmen.
2. Der Entwurf der Satzung (s. Anlage 123/2025-2) über eine Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ wird inkl. Anlagen als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Veränderungssperre selbst hat keine unmittelbare Auswirkung auf den Haushalt.

Erläuterung:

Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat der Stadt Heidenau am 21.12.2023 eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ erlassen. Der Beschluss wurde am 22.12.2023 als Notbekanntmachung auf der Website der Stadt Heidenau bekanntgemacht. Die Veränderungssperre läuft am 22.12.2025 nach einer Frist von zwei Jahren aus und soll hiermit um ein Jahr verlängert werden.

Die Verlängerung der Veränderungssperre im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens notwendig. Durch fehlende

Kapazitäten in der Stadtverwaltung Heidenau kam der Bebauungsplan EZHL 02/1 „Steuerung großflächiger Einzelhandel und zentraler Versorgungsbereich“ bislang nicht über den Stand des Aufstellungsbeschlusses (Vorlagen-Nr. 131/2023) hinaus. Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens wird in den kommenden Monaten angestrebt.

Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen bzw. um eine ungesteuerte Ansiedlung von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen für die Dauer des Bebauungsplan-Verfahrens zu unterbinden, ist die Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Sinn und Zweck der Veränderungssperre:

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.

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 konflikträchtiger 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 ausweisen dürfe.

Geltungsdauer der verlängerten Veränderungssperre:

Die verlängerte Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 22.12.2026 nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Für den Fall, dass nach Ablauf der Einjahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre bei Vorliegen besonderer Umstände um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Anlagen:

Anlage 123/2025-1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 123/2025-2: 1. Verlängerung der Veränderungssperre-Satzung

Bürgermeisterin

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

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 123/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			